

## Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France

Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold

Volume 14, numéro 2, septembre 2014

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1034687ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

### Éditeur(s)

Université du Québec à Montréal  
Éditions en environnement VertigO

### ISSN

1492-8442 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

### Citer cet article

Hamman, P., Frank, C. & Mangold, M. (2014). Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France. *VertigO*, 14(2).

### Résumé de l'article

Cet article interroge les trajectoires de conversion écologique des modes de vie à travers un questionnement du logement en développement durable en France, et retient deux groupes cibles : les jeunes primo-accédants et les seniors, dans trois régions différentes. Par rapport aux programmes immobiliers axés sur le « durable » qui se développent à l'heure actuelle, et mettent fréquemment l'accent sur une dimension technique liée aux économies d'énergie, la recherche révèle la pluralité des dynamiques en jeu, en fonction d'une diversité de critères (matériaux de construction, équipements, évolutivité, esthétique, environnement et cadre de vie...). Ceci montre que le contenu du répertoire du « logement durable », à l'image de celui du développement durable plus largement, ne se réduit pas à un cadre unique et stabilisé.



Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold

# Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France

## Introduction

- 1 Cet article aborde les trajectoires de conversion écologique des modes de vie à travers le cas du logement en développement durable (DD). Aujourd'hui où le répertoire du DD est devenu un énoncé « à succès » tant parmi les professionnels de la ville et de l'aménagement (Hamman, 2011) que les décideurs, politiques et économiques (Hamman, 2013), ou encore les universitaires (Hamman, 2012 b, chap. 1), focaliser sur les enjeux du logement permet de réfléchir à une dualité accessibilité/acceptabilité dans le lien à des projets qui entendent inclure des innovations environnementales.
- 2 Concrètement, la problématique de l'accessibilité au logement se pose à la fois en termes de coûts – sachant que le pan social est une dimension à part entière du DD et qu'il peut y avoir une contraction entre l'application de standards environnementaux élevés et la possibilité d'accession pour une diversité de catégories socioprofessionnelles<sup>1</sup> – et en termes de correspondances aux perceptions (par exemple, le bois désigne-t-il une « vraie » maison ?... ) et aux pratiques des habitants (ouvrir les fenêtres par rapport aux systèmes de récupération de chaleur, où les prescriptions sont transformées avec les « éco-gestes »...). Ce volet rejoint directement un questionnement en termes d'acceptation du changement, à un double niveau : celui de la sensibilité aux enjeux du DD en termes de prise de conscience (individuelle et collective, dans le cas d'un foyer), mais aussi, au-delà d'une affirmation de principe, relativement à ses traductions pratiques dans la vie quotidienne – dont l'habitat est une incarnation particulièrement révélatrice (Larceneux, 2011). À cela s'ajoute la dimension des perceptions différenciées des « innovations » appliquées au bâti et au logement. Dès lors, comment la percolation se fait-elle ou pas ? Suivant quels cheminements de concrétisation, que l'on peut rapporter à quelles variables ?
- 3 Sur ce plan, la sociologie de l'environnement peut rejoindre celle de l'innovation autour des conflits d'usage les plus concrets, jusqu'à faire l'objet de sollicitations et d'une réelle demande sociale<sup>2</sup>. Notre réflexion s'est nourrie d'un programme de recherche collaboratif, ce qu'il convient de déplier dans une section méthodologique, exposant la focale ciblée sur les jeunes primo-accédants et les séniors (§2), après avoir précisé le cadre théorique retenu pour engager une sociologie du logement en DD (§1).
- 4 Pour tenir ensemble la dimension socio-économique et la dimension environnementale de la production d'un habitat durable, nous procédons ensuite en deux temps. Nous revenons d'abord sur le développement en France de programmes immobiliers s'affichant en DD, pour mieux les caractériser (§3), avant d'appréhender la pluralité des processus de conversion écologiques dans le logement, en fonction des deux groupes tests retenus et d'une diversité de critères (§4). De la sorte, la recherche montre que le contenu du répertoire du « logement durable », à l'image du DD plus largement, ne se réduit pas à un cadre unique et stabilisé.

## Cadre théorique : sociologiser une vision « technique » du logement en développement durable

- 5 À travers l'entrée par le logement et les parcours de vie, nous souhaitons revenir sur les débats courants relatifs à l'objectif de conciliation d'impératifs contradictoires inhérent au DD, entre les pans économique, social et environnemental (Zaccai, 2011). On le sait, il y a là « un véritable trilemme – l'impossibilité de résoudre une équation à trois termes » (Leyens et de Heering, 2010 : 13), car, d'une part, les trois répertoires ne convergent pas naturellement et, de l'autre, la dimension des intérêts se double de conflits de valeurs, où interviennent des modes d'intériorisation du DD, divers en fonction des acteurs, et souvent durcis (selon des clivages :

ville/nature, urbain/rural, etc. : Wintz, 2008). La tension entre coûts de réalisation de logements sociaux, destinés à être accessibles, et respect de normes de Haute qualité environnementale (HQE) le fait comprendre. En HQE, les coûts à la construction sont supérieurs. Même si les coûts de fonctionnement sont moindres par la suite (économies d'énergie, etc.), encore faut-il que les propriétaires et les bailleurs intègrent des amortissements de plus long terme. Pour autant, on observe ces dernières années des évolutions dans les perceptions : la HQE et d'autres labels comme le BBC (Bâtiment basse consommation) ou, désormais, le BÉPOS (Bâtiment à énergie positive<sup>3</sup>) sont devenus des arguments de vente ou de placement (*Espaces et sociétés*, 2011a : 201-207). Calculs budgétaires et valeurs d'action s'enchevêtrent ainsi, dans un rapport permanent à des temporalités plurielles. La définition même du DD dans le rapport Brundtland de 1987, à savoir l'attention aux « générations futures », invite à se projeter dans un continuum temporel depuis le court terme vers la longue durée (Held, 2001), et cela vaut particulièrement s'agissant du bâti et du logement.

6 Toujours dans la lignée du rapport Brundtland, « la question du logement, de son offre, de sa demande et de sa qualité, a été repensée dans une perspective d'équité et de solidarité intergénérationnelle, alliant le dynamisme économique du secteur de la construction aux exigences environnementales de préservation des écosystèmes, sans oublier la réduction des écarts sociaux entre modes de vie » (Némoz, 2010). Par rapport à ces principes, le contexte d'émergence du terme de « logement durable » est pour une bonne part celui d'une réglementation témoignant d'un processus d'intégration socio-politique des enjeux énergétiques : la norme basse consommation a été rendue obligatoire en France dans les nouvelles constructions résidentielles à compter de janvier 2013 et, en 2020, les bâtiments devront être à énergie positive (norme BÉPOS). C'est donc une vision techno-centrée et une réponse apportée aux enjeux environnementaux à partir d'un volet parmi d'autres qui prévalent à l'origine, sans doute parce que la maîtrise énergétique est *a priori* la plus aisément mesurable et donc montrable pour convaincre – tant sur le plan économique qu'écologique.

7 Une recherche élémentaire le corrobore : si l'on entre le terme « logement durable » dans le moteur Google<sup>4</sup>, les deux premiers liens qui apparaissent évoquent immédiatement le registre des économies d'énergie. Le premier est celui du réseau d'agences immobilières Century 21, qui énonce :

8 « À l'heure du développement durable, le logement devient aussi durable. C'est le terme aujourd'hui employé pour désigner un habitat "vert", respectueux de son environnement et peu gourmand en énergie. Choisir de s'y installer, c'est gagner sur tous les tableaux :

- Vous faites aussi un geste citoyen pour la préservation de la planète. Grâce à la faible consommation énergétique de votre logement, vous puisez moins dans les réserves de matières premières de plus en plus rares.
- Moins d'énergie utilisée implique aussi une baisse générale des rejets du logement en gaz à effet de serre.
- Cette moindre consommation entraîne à terme une réduction de la facture des frais de fonctionnement (chauffage, électricité) »<sup>5</sup>.

9 Le deuxième site auquel renvoie le moteur de recherche est « Logement social durable », soutenu cette fois par des institutions publiques : le Conseil régional Rhône-Alpes, l'Agence régionale Rhône-Alpes HLM (habitation à loyer modéré) et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). On se situe dans le cadre du logement social et, là également, la page d'accueil place d'emblée l'accent sur les performances énergétiques, affirmant « une démarche volontariste destinée à diffuser et soutenir la Qualité Environnementale et l'Efficacité Énergétique dans le logement social »<sup>6</sup>.

10 Dès lors, questionner au concret l'association logement durable = performances énergétiques revient à formuler deux remarques. D'une part, les certifications sont des instruments d'objectivation et non des réalités préexistantes. Les controverses d'expertise entre architectes sont révélatrices d'un domaine professionnel qui tend à se développer en relation aux exigences nouvelles des constructions en DD, malgré le fait que des divergences demeurent

sur la portée réelle des normes édictées et, plus largement, sur les rapports entre durabilité, architecture et urbanité (Neuwels, 2013).

- 11 D'autre part, on voit poindre une dimension de catégorisation, l'éco-construction, qui n'est pas davantage neutre. Elle correspond à une double construction, normative – à partir d'un registre technique – et sociale – où l'on repère la place d'un certain nombre d'acteurs situés, mais divers : pouvoirs publics (dans le lien à la territorialisation des principes globaux du DD : Hamman, 2012 b, chap. 2), militants écologistes et alternatifs, et professionnels du bâti. Sophie Némoz (2011) a montré comment le paradigme de l'éco-construction s'est redéfini en France au fil de ses appropriations par différents groupes et institutions, tout en reléguant dans une relative invisibilité les perceptions des publics cibles, c'est-à-dire des habitants. La légitimité des énoncés en termes de « logement durable » mérite donc d'être interrogée en regard de ceux à qui il est censé s'adresser. C'est cette entrée que nous entendons approfondir, pour aller au-delà des travaux existants.
- 12 Derrière les injonctions au citoyen actif en DD, largement relayées par les politiques publiques à l'échelle locale (Hamman et Blanc, 2009, 4<sup>e</sup> partie), il s'agit de savoir comment les règles et les normes sociales « durables » se diffusent, ou pas, parmi des catégories de population aux positions économiques, sociales et culturelles différentes. Sophie Némoz (2009) a souligné l'ambiguïté qui peut exister entre une aspiration à un autre mode de vie, perçu comme un signe de distinction, et l'expansion du phénomène qui, elle, relève de dispositifs d'action concrets. De façon proche, dans sa thèse portant sur la « sobriété électrique », Éric Pautard (2009) a mis en évidence les réticences observables auprès des ménages placés en situation d'arbitrage entre des habitudes de vie et de consommation acquises de longue date et les *stimuli* sociaux, de plus en plus nombreux, qui sont produits en vue de modifier leurs pratiques et leurs rapports à l'énergie électrique ; l'auteur relève ainsi les limites des modes de régulation des usages. Pareillement, la « transition énergétique », avancée aujourd'hui comme essentielle par les décideurs, s'inscrit-elle d'abord, à travers la promotion des énergies renouvelables (photovoltaïque, bois, biomasse, etc.), dans des initiatives de continuité d'un système déjà en place, ou se construit-elle par distinction d'avec le modèle centralisé de fourniture et de consommation d'énergie ? Il n'en va pas de même selon qu'un particulier ou des coopératives locales revendent l'énergie produite à un réseau industriel ou l'utilisent personnellement et localement... (Christen *et al.*, 2013). Enfin, plusieurs chercheurs ont dégagé les ressorts du paradoxe apparent de l'« effet rebond », dans les différentes situations quotidiennes où l'on constate une utilisation accrue d'appareils domestiques se prévalant d'une consommation énergétique réduite (Bartiaux, 2012 ; Némoz *et al.*, 2012).
- 13 La conclusion est double. D'abord, l'« habitat durable » ne peut se résumer aux performances énergétiques (du bâtiment et/ou de ses équipements). Ensuite, quand bien même on focalise sur cet aspect, l'enjeu en DD ne saurait être rapporté uniquement ni à une vision technicienne<sup>7</sup> ni à une lecture aisément objectivable de l'environnement. Si l'on s'y intéresse de près, même la dimension énergétique s'avère complexe. Elle renvoie à des enjeux de stratification sociale qui ne sont pas univoques : par exemple, l'attention aux économies d'énergie ne se limite pas à une certaine classe moyenne intellectuelle (Subrémon, 2012 ; Zélem, 2010).
- 14 Plus largement, resituer l'épaisseur du social dans les perceptions du logement en DD ne peut se limiter à étudier l'acceptabilité ou les résistances aux économies d'énergie, car l'habitat est un objet de projections, d'« investissement à la fois matériel et symbolique des ménages » (Clerval, 2005). C'est dire qu'« un logement n'est pas qu'un "actif", sujet à des transactions immobilières. [...] Certains lieux deviennent une partie de soi et construisent l'identité spatiale du sujet *via* un jeu d'interactions entre l'individu et l'espace. Certains espaces sont un "soi", vu de l'intérieur comme de l'extérieur » (Larceneux, 2011).
- 15 En cela, on peut distinguer plusieurs types d'habitat et d'équipement, mais aussi plusieurs modes d'habiter, renvoyant aux parcours et aux choix résidentiels des habitants (Morel-Brocher et Ortar, 2012). Ces deux niveaux d'appréhension ne coïncident pas naturellement ; ils peuvent être questionnés en termes de structures sociales comme de représentations individuelles et collectives. Les contributions rassemblées par Martine Berger et Lionel Rougé (2011) décrivent cette diversité des usages que font les habitants des nouvelles constructions

ou des rénovations entreprises et comment ils reconfigurent *in situ* les « modèles » des concepteurs.

- 16 Sociologiquement, on réinterroge de la sorte la dialectique entre inégalités sociales et environnementales, qui peuvent se cumuler, mais ne se superposent pas intégralement. Nous prolongeons les questions dégagées par Sandrine Manusset, Ari Brodach et Laurent Marchais dans leur texte programmatique (2007), notamment « comment les politiques d'amélioration du cadre de vie peuvent s'intégrer dans la problématique de la réduction des inégalités écologiques ? ». À un premier niveau de définition, en reprenant les termes de Cyria Émélianoff (2010 : 223), l'inégalité environnementale « met en jeu des différences d'exposition, de perception et de capacités de protection, d'une part, et, d'autre part, d'accès aux ressources et aménités environnementales, la plupart du temps par la médiation de politiques publiques (traitement de l'eau, politiques d'espaces verts ou paysagères, politiques de transports, de limitation de la circulation automobile, etc.) ». À ce titre, l'action publique locale en faveur du DD est aussi susceptible d'induire de nouvelles lignes de partage. De nouvelles inégalités peuvent se creuser, par exemple, entre les habitants d'immeubles labellisés pour leurs performances énergétiques et ceux qui ne le sont pas (*Espaces et sociétés*, 2011a, 2011 b). La définition des inégalités environnementales s'étend donc au cadre de vie et à la dimension de l'« accès à », non seulement en termes de déplacements et de « mobilité partagée »<sup>8</sup>, mais aussi par rapport au « chez soi », en même temps que l'acceptabilité sociale d'un « logement durable » ne va pas davantage d'elle-même. Cet article ambitionne de le montrer.

### **Méthodologie empirique : une étude comparative entre trois régions à partir de deux groupes cibles**

- 17 Nous nous appuyons, pour nos observations empiriques, sur le programme de recherche CIMBEES : « Conception et industrialisation de modules de bâtiments à haute qualité énergétique environnementale et sociale » (2012-2015), mené en liaison avec différents partenaires (cabinet d'architecte, constructeur bois, entreprises nationales d'électricité et d'isolation, etc.) et le Pôle de compétitivité Énergivie.
- 18 Afin d'examiner les freins et leviers en termes de sensibilité environnementale, dans le lien à la distribution inégale des ressources et des contraintes socio-économiques des différents acteurs, nous avons conduit de novembre 2012 à juillet 2013 une enquête empirique dans trois régions françaises afin de garantir, par la comparaison, la portée des résultats et ne pas s'enfermer dans des effets de contexte liés à une situation régionale précise. L'Alsace est notre premier terrain, correspondant au projet CIMBEES. Nous avons retenu un deuxième terrain dans le sud de la France, le Languedoc-Roussillon, pour tester d'éventuelles différences dans le rapport aux préoccupations écologiques et à l'usage du bois. L'Aquitaine a également été enquêtée, en identifiant des constructions bois – la ressource est conséquente, comme en Alsace, avec le parc forestier des Landes – et des logements intergénérationnels proposés par un bailleur social.
- 19 À chaque fois, un travail documentaire a été couplé avec des entretiens approfondis auprès de différents groupes : des professionnels du secteur, des décideurs locaux, des experts et des intermédiaires (bailleurs, personnels d'établissements de soins, associatifs environnementalistes, personnels de services sociaux...). De façon centrale, nous avons ensuite ciblé deux catégories de population : des primo-accédants et des seniors engagés à divers degrés dans une démarche de changement ou d'acquisition de logement. Nous avons retracé leurs parcours de vie résidentiels et dégagé des moments clefs du rapport au logement. Nous entendons comme primo-accédant un individu qui devient propriétaire pour la première fois d'une résidence principale et qui a moins de 40 ans<sup>9</sup>. De l'autre côté, il s'agit de la population retraitée (ou, dans quelques cas, inactive) de plus de 60 ans, dont on sait qu'environ 95 % vit à domicile à l'heure actuelle. Si cette proportion tend à se réduire entre les classes d'âge 60-64 ans et les 80 ans ou plus, de 98 % à 86 %, elle demeure très majoritaire. L'arrivée plus tardive de la dépendance permet une possibilité accrue de maintien au domicile et une satisfaction du souhait de « vieillir sur place » (Laferrère, 2006).

20 À l'instar de l'étude classique de Henri Raymond, nous cherchons à « obtenir des informations sur les manières d'habiter et pas simplement sur le logement » (2001 [1970] : 10-11). Pour cela, notre corpus d'entretiens, qui comprend une centaine d'interviewés (81 enquêtés, dont 66 entretiens approfondis, plus 25 experts et intermédiaires également interviewés), a été construit en croisant plusieurs variables :

- l'âge : du moment du passage à la retraite jusqu'au vieillissement des plus de 80 ans, ce qui impacte les parcours résidentiels : « le passage de la propriété à la location, rare avant 70 ans, s'accroît au-delà » (Laferrère, 2006) ;
- des profils socio-économiques diversifiés ;
- des habitants de logements individuels et collectifs ;
- des personnes désirant rester à domicile et d'autres ayant intégré des résidences pour personnes âgées.

## **L'intégration du registre du DD dans les projets immobiliers, ou la fabrique du « logement durable »**

21 D'un point de vue démographique, le schéma de « carrière » de logement a été construit comme linéaire : les différentes étapes seraient liées de façon constante à celles du cycle de vie familiale, avec une aspiration à accéder à la propriété jusque 45 ans environ, cette demande diminuant ensuite. Or, les cheminements individuels, professionnels et familiaux sont désormais plus complexes et impactent les rapports au logement. *L'État des lieux sur les trajectoires résidentielles* réalisé pour le Plan Urbanisme Construction Architecture (Authier, 2010) a montré que l'approche en termes de « carrière » de logement est rattachée historiquement à la forme nucléaire des ménages durant les Trente Glorieuses, tandis que l'on connaît depuis « un mouvement d'autonomisation des individus lié à l'éclatement des formes familiales ». De plus, le fait d'habiter en plusieurs lieux – pratique qui n'est plus simplement marginale – vient encore complexifier les dynamiques en jeu : il peut s'agir de propriétaires de logements secondaires, de navetteurs hebdomadaires domicile-travail à longue distance, d'enfants en garde alternée ou encore d'étudiants en colocation, etc. C'est là un miroir de transformations économiques et sociales s'inscrivant dans une territorialité du logement qui évolue elle-même, quant à ses affiliations, ses usages et ses pratiques (Hamman *et al.*, 2014).

22 C'est dans ce contexte de complexité croissante des variables prédictives qu'on relève une consécration du répertoire du « logement durable » dans l'offre immobilière en France. Un simple sondage est significatif : si l'on associe les termes « offre immobilière » et « logement durable » dans le moteur de recherche Google, la première page des résultats recense 10 liens<sup>10</sup> parmi lesquels dominent sans conteste de grands groupes immobiliers : constructeurs, promoteurs et autres agences. À côté d'une référence plutôt généraliste à la « ville durable » sur le site du ministère du Développement durable, et d'un rapport, riche de sens, de l'organisme de certification du logement Cerqual sur « la valeur verte dans le résidentiel », daté de décembre 2011<sup>11</sup>, on recense 4 renvois au site de Bouygues Immobilier, 1 pour le réseau Century 21, 1 pour Icade Immobilier, 1 pour Vinci Immobilier, et 1 à Square Habitat, qui est le réseau immobilier du Crédit Agricole. Le registre est largement consacré par les professionnels du secteur comme un argument porteur.

23 Or, s'intéresser à des processus de conversion individuels et collectifs au « durable » en matière de logement suppose de qualifier d'abord quels sont aujourd'hui les modes de construction avancés comme étant à « haute qualité » énergétique, environnementale et sociale et, corrélativement, quels peuvent être les éléments communs ou distinctifs entre les constructeurs et promoteurs investissant ce nouveau « créneau ». Cette perspective de recherche conduit, *a contrario*, à ne pas intégrer les initiatives plus militantes, écologistes ou alternatives d'autopromotion ou d'habitat participatif<sup>12</sup>, qui se développent, mais ne sont pas aisément reproductibles à une échelle élargie (Debarre et Steinmetz, 2012).

24 Nous avons identifié, au niveau national, trois critères qui se retrouvent le plus fréquemment associés à l'habitat durable : construction modulaire en bois ; logement à haute efficacité énergétique ; logement évolutif en fonction des âges de la vie ; et repéré les principaux

projets qui les affichent, en tout ou partie. Le tableau 1 synthétise ces données, sans volonté d'exhaustivité<sup>13</sup>.

**Tableau 1. Tableau comparatif de projets immobiliers affichés en « logement durable » en France (juin 2013)**

	Maison AA Natura	Ossabois	Gico Constructeur	So'bois	Groupe MCP - Modulaires	Aquitanis - projet Sylvania	Beneteau - BH construction	Koz Architecture	Maison Booa	Nexthou	Bouygues - Neveom résidences seniors	Intervalles - Maisons évolutives (MBE)	Agence KMO - Maisons européennes	Maisons Voegelé - Maisons passive Chloé
Ossature bois	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Préfabrication industrielle		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Performance énergétique (labels)	- Maison passive - BBC	- Maison passive - BBC Effinergie	BBC	BBC	BBC	BBC Effinergie	HQE et 20 % supérieur à BBC	BBC	BBC	Non identifié	BBC - Effinergie	BBC	- Maison passive - Minergie P - BBC Effinergie	- Maison passive - BBC Effinergie
Accessibilité économique	✓					✓		✓	✓			✓		
Maison modulaire et évolutive	✓			✓		✓	✓	✓			✓	✓		
Logement adapté au vieillissement	✓				✓						✓			
Difficultés financières de l'entreprise			Entreprise en faillite, reprise en société coopérative			Redressement judiciaire					Société liquidée			

Légende : ✓ : critère est rempli, suivant les informations disponibles sur les sites Internet, croisées avec nos observations de salons immobiliers où ces projets sont présentés.

25 À une exception près, ces projets ont en commun de retenir une ossature bois, matériau avancé comme respectueux de l'environnement et donc « durable ». Les performances thermiques de ces programmes correspondent à la réglementation 2012, qui s'impose dans le neuf ; AA Natura, Ossabois, Agence KMO et Maisons Voegelé proposent d'ores et déjà des maisons passives, anticipant les normes prévues pour 2020. De plus, la construction modulaire en bois, avec préfabrication en usine des pièces de la maison, est présentée comme un atout pour rendre ces habitations économiquement accessibles grâce à une plus grande rapidité de conception et une planification plus aisée et fiable des délais de réalisation (environ six mois entre l'obtention d'un permis de construire et la livraison de la construction). Au-delà de ces récurrences, les constructeurs se distinguent en privilégiant tel ou tel axe d'une démarche en DD. Quand l'aspect écologique est mis en avant, les projets s'axent sur les performances énergétiques du bâti, garanties par l'isolation thermique et par des équipements de production d'énergies renouvelables. Ailleurs, c'est l'aspect économique qui est valorisé, grâce à la réduction des coûts de construction. Un des principaux arguments est d'offrir la possibilité à de jeunes ménages d'avoir leur propre maison à prix modéré ; en facilitant l'accession à la propriété, le pan économique peut rejoindre le pan social du DD. La modularité des logements et leur évolutivité représentent aussi des critères fréquemment repérés : choix de l'usage de la « pièce en plus », diversité des combinaisons des modules de construction, tel un lego, ajout

de superficie pensé dès la conception, livraison d'un étage quasi nu... De son côté, et plus nettement que les projets à ossature bois, le concept Novéom de Bouygues se positionne dans le répertoire « social » du DD en ciblant prioritairement des logements adaptés aux personnes âgées, pour le maintien à domicile.

- 26 Enfin, il s'agit de démarches *en train de se faire* et non de réalisations permettant de disposer de recul. Pour preuve, en regard de l'engagement de plus en plus sensible d'acteurs du bâtiment, on s'aperçoit que la mise en pratique de ces programmes ne va pas de soi puisque, pour trois d'entre eux (MCP, Gico Constructeur et Nexthouse), le projet n'a pas été mené à bien ou l'entreprise a disparu. C'est le signe d'une situation qui n'est pas « durcie », que ce soit dans les caractéristiques ou le montage des projets se réclamant du DD, comme dans le profil de certains constructeurs et promoteurs qui s'engagent dans cette direction, au-delà des grands groupes. Car, et c'est en même temps une preuve de l'actualité de ces enjeux, de nombreuses entreprises se sont développées autour de la construction « durable » ces deux dernières années en France. Par exemple, en Alsace, on relève dans la publication régionale immobilière *LogicImmo*<sup>14</sup> l'évolution d'encarts publicitaires de constructeurs tels que Maisons Hanau, entreprise fondée en 1966, qui met en avant les nouvelles performances énergétiques de ses réalisations comme « Première maison positive de France labellisée BEPOS-Effinergie et certifiée NF HQE »<sup>15</sup>. On peut aussi citer le cas de l'entreprise Avenir & Bois, constructeur de maisons à ossature bois, qui s'affiche dans six des sept numéros du Bas-Rhin étudiés, et s'adapte régulièrement ; ainsi, dans le numéro de juillet 2014 ajoute-t-elle être « fabricant labellisé de maisons passives »<sup>16</sup>. Autre indicateur corrélatif, la « Fédération française de la construction passive », qui regroupe plusieurs entreprises (entre autres, La Maison Innovante, Maison Voegelé-Chloé, Macc 3 Innovalys...) construisant en tout ou partie aux normes de bâtiment passif, occupe un stand au salon spécialisé énergie-habitat de Colmar en 2014, ce qui n'était pas le cas l'année précédente. Il s'agit donc d'un champ très évolutif.

## La pluralité des trajectoires de conversion écologique dans le logement : regard sur des processus en train de se faire

- 27 Aborder les trajectoires de conversion écologique dans le domaine du logement suppose de reconnaître d'emblée leur pluralité, en fonction de trois séries de variables :
- les propriétés démographiques et socio-économiques des individus concernés ;
  - les « moments » de l'existence qui entrent plus particulièrement en corrélation avec des choix de logement – en mettant en regard le cas des primo-accédants et celui des plus de 60 ans et
  - la sensibilité, constituée ou non, aux enjeux environnementaux et de DD.
- 28 C'est pourquoi, à partir des trois régions retenues, nous allons dans un premier temps essayer de qualifier les représentations de l'environnement repérables pour les deux groupes cibles, puis nous analyserons les rapports au « logement durable » en dépliant ce registre autour de cinq entrées corrélées :
- les matériaux, à travers la construction bois ;
  - les équipements et l'usage du bâti, concernant l'objectif de performance énergétique ;
  - la dimension esthétique de la construction ;
  - la modularité et l'évolutivité d'un habitat qui se dit durable et enfin
  - le cadre de vie, entendu comme l'environnement du logement.
- 29 Au final, ressortent, là encore, des processus en cours et non des réalités bien établies. Ceci explique au moins en partie l'absence de spécificités régionales constatée dans l'enquête. On perçoit transversalement une dimension d'expérimentation, qui se repère plus largement dans la territorialisation et l'opérationnalisation du DD (Hamman, 2012 b ; Hamman et Blanc, 2009). Elle renvoie à la fois à un droit à l'essai et à la mise en œuvre sur des échelles réduites, et se retrouve au centre d'un grand nombre d'actions en DD urbain : ce serait un mode pertinent d'application de projets, au-delà des grands principes plus abstraits.

## La sensibilité au DD : quelles représentations de l'environnement ?

- 30 À un premier niveau, on peut se demander si des dynamiques de conversion au « logement durable » se comprennent en lien avec une sensibilité avérée aux enjeux environnementaux et de DD, et cela sur le plan cognitif ou de certaines pratiques quotidiennes. En effet, vivre dans un logement correspondant à une démarche de DD engage son occupant dans une posture nouvelle à l'intérieur de son habitat, voire dans l'environnement de proximité.
- 31 Les études portant sur les projets de « quartiers durables » ont bien montré la tension manifeste qui apparaît entre des choix techniques innovants – à commencer par les bâtiments à énergie positive –, mais réduits en nombre et expérimentaux, et une approche davantage systémique qui aborderait le quartier en interaction avec l'ensemble d'une aire urbaine sinon avec les espaces ruraux. Ceci peut introduire des scissions socio-spatiales renouvelées plutôt que du lien et se double d'une priorisation du pan environnemental du DD par rapport au registre social (Émélianoff, 2007). Plus largement, plusieurs dilemmes se posent aux décideurs :
- 32 « D'une part, [les institutions] doivent arriver à discipliner l'habitant sans toucher au désir que doit susciter la promesse d'un mieux-vivre qui serait propre à la ville durable. D'autre part, il leur faut co-responsabiliser l'habitant comme étant une des causes essentielles des problèmes écologiques, afin que logiquement il soit en devoir de mettre en œuvre les solutions qui lui sont données pour résoudre les problèmes qu'il a lui-même participé à créer. Enfin, il leur est indispensable de rendre crédible l'idée qu'au-delà du pouvoir de régulation des autorités et de la puissance des forces économiques, c'est la somme des actes individuels et quotidiens qui va permettre de répondre à des enjeux collectifs dont la temporalité des effets produits reste indéterminée » (Boissonnade, 2011 : 70).
- 33 On repère un certain nombre de dispositifs mis en place pour limiter des conduites « non DD » des résidents des éco-quartiers, comme par exemple le fait pour un ménage de conserver sa deuxième voiture, à travers la limitation du nombre de stationnements, etc. Or, pour les habitants concernés, le motif à rejoindre l'éco-quartier peut d'abord tenir dans la justification à « en être ». Le cas des « espaces partagés » est également significatif : ils suscitent des conflits entre habitants dans la mesure où ils impactent les usages courants (les modes de stationnement, les rapports entre automobilistes, cyclistes et piétons sur une même voirie, etc.), sans forcément correspondre à une perception de performance énergétique (Boissonnade, 2011).
- 34 C'est dire que les innovations rapportées au DD ont elles-mêmes d'autres incidences. En particulier, la question de la (non)ventilation directe des logements les mieux isolés peut sembler *a priori* contre-intuitive. Entre l'innovation, le pratiqué et le praticable, les interventions en « logement durable » s'inscrivent en permanence dans une tension entre :
- une lecture innovante, se légitimant par le fait d'être à la fois en pointe techniquement, respectueuse écologiquement et rentable en termes d'usages économiques, pour y convertir des propriétaires et des locataires pouvant s'identifier à ce répertoire positif ;
  - et un modèle de la « pipette », c'est-à-dire des actions sur des points limités induisant des changements graduels pour une diffusion élargie, ce qui retraduit sous d'autres critères l'enjeu accessibilité/acceptabilité.
- 35 Les architectes et les constructeurs se retrouvent dans ce que Bruno Latour a désigné comme le dilemme du constructeur de faits (2005) : soit tenter de pousser au plus loin la novation et ne toucher qu'un nombre réduit d'individus ou de groupes, soit réduire les ambitions technologiques afin d'élargir l'acceptation sociale du projet, pour faciliter son développement. C'est pourquoi, à travers les entretiens conduits, nous avons tenté de cerner en quoi des innovations relatives à l'habitat durable heurtent les pratiques actuelles des enquêtés et en quoi, au contraire, on peut parler de continuité dans les logiques d'action, selon les aspects en jeu. Cette approche permet de faire éclater une catégorisation trop unique et réifiante du « logement durable », du point de vue des représentations, même si certains éléments de contenu se retrouvent désormais consacrés dans l'offre, de projet en projet (à commencer par la réduction des consommations énergétiques).

- 36 Pour les personnes de plus de 60 ans rencontrées, certaines pratiques qualifiées aujourd'hui d'écologiques sont intégrées de longue date à leur mode de consommation. Leurs trajectoires révèlent que nombre d'entre elles ont connu tardivement un confort de vie moderne. Rares sont celles ayant bénéficié d'une douche dans leur enfance. Le chauffage tenait assez souvent à une gazinière centrale dans la cuisine et des bouillottes dans les chambres, ou un poêle à bois. Ne pas gaspiller est dès lors une injonction économique autant qu'écologique qui est appropriée, d'où une certaine « naturalité » du tri des déchets, par exemple. L'installation du double vitrage, pour une meilleure isolation, se comprend dans le même sens. Le cas des Kl., couple alsacien qui s'est lui-même défini comme « bio », est parlant : « Comme on est assez bio, donc on ne traite pas. [...] Je ne supporte pas les pesticides. [...] Avant, on aimait bien planter. On avait un grand potager, pour savoir ce qu'on mangeait, mais maintenant avec nos vieux jours, on a réduit le potager » (entretien avec Mme Kl, 77 ans, Mittelwihr, Alsace, 07/12/2012).
- 37 Autre exemple : lors de la visite d'un appartement pédagogique, Renée, septuagénaire qui vit en HLM à Montpellier, issue d'une famille d'agriculteurs, apprend par un des compagnons bâtisseurs en charge de l'accompagnement social des habitants des immeubles réhabilités comment cuire des pâtes et du riz de manière économe. Elle est de suite intéressée et, dans son discours, se révèlent les injonctions entendues durant son enfance : « Bon conseil, on en apprend des choses. Je vais l'essayer. Il n'y a pas de petites économies. Le couvercle sur la casserole, je le savais. Quand j'étais chez moi, ma mère me criait toujours après : "ton eau ne bouillira jamais si tu ne mets pas de couvercle dessus !" » (gardienne d'immeuble à la retraite, 74 ans, La Paillade, 26/03/2013).
- 38 Une corrélation apparaît entre les gestes écologiques relatifs au logement et les modes de consommation alimentaire. L'achat auprès de commerçants « bio » et de proximité, pour les séniors issus d'un milieu rural, correspond à une relation consommateur-producteur plus naturelle que dans une grande surface. Il s'agit également pour ces personnes d'un gage de qualité, de produits qu'ils considèrent comme « sains ». Renée souligne acheter au marché les produits d'exploitations voisines : « Je vais au marché, comme je suis toute seule. J'ai pris l'habitude d'aller dans les magasins bio et chez les petits producteurs, ça c'est bon ! J'en connais un à côté de chez moi qui fait les pommes, les pommes de terre, les oignons » (*ibid.*).
- 39 S'agissant des primo-accédants, un certain attachement au discours écologique se dégage transversalement, mais sa mise en pratique apparaît en tout ou partie contrariée. Même dans le cas où ils sont réceptifs aux gestes en faveur de l'environnement, comme le tri des déchets, ils ne sont bien souvent pas prêts à se détacher de l'automobile (Baudelle *et al.*, 2004) si leur capacité d'accession à la propriété individuelle impose de résider en zone périurbaine avec des déplacements pendulaires domicile-travail. Des arrangements et des rationalisations s'observent alors. Par exemple, la proximité d'une voie rapide pour se rendre à son emploi devient un argument à part entière dans le choix du lieu d'habitation. « On se trouve proche d'un axe routier gratuit » : J.-F. et M.C., tous deux retraités de La Poste, expliquent qu'ils ont choisi Lunel-Viel, lorsqu'ils sont devenus propriétaires, car la commune est située près d'une autoroute et qu'il n'y a pas de péage pour se rendre à Montpellier, et ce quand bien même leurs pratiques écologiques sont par ailleurs réelles : « On recycle tout, on a un composteur, on fait un tri pour tout, pour Emmaüs, pour les ampoules, et cela ne nous coûte pas, c'est un réflexe » (63 ans et 58 ans, Lunel-Viel, Languedoc-Roussillon, 06/02/2013).
- 40 Ceci nous rappelle qu'au-delà des principes, le DD renvoie à des mises en relation entre différents impératifs, qui vont s'incarner *in concreto* dans des priorisations effectuées par les uns et les autres entre des registres d'action toujours incomplets. Les trajectoires de conversion s'inscrivent dans de tels compromis pratiques, d'ordre transactionnel (Hamman, 2012b), partiels et instables. Ainsi, d'un côté, Anthony, commercial et intermittent du spectacle, semble plus attentif à la consommation représentée par l'éclairage électrique que ses colocataires : « Le truc qui va me gonfler, c'est quand tout le monde laisse la lumière allumée quand on n'y est pas. Parce que je trouve que c'est du gaspillage, et c'est vrai que ma mère m'a toujours appris petit à éteindre la lumière. Donc ce sont des habitudes qu'on m'a inculquées, et je pense que ce sont des bonnes choses » (28 ans, Lattes, Languedoc-Roussillon, 12/12/2012).

Si, sous cet angle, le comportement de ce primo-accédant en recherche d'acquisition peut sembler conforme aux injonctions en DD, cela ne l'empêche pas de faire un usage intensif de sa moto et de sa voiture, au travers desquels il projette son indépendance, lui qui réside en milieu périurbain. Les discours et les équipements publics tendant à valoriser des modes de déplacements doux ou collectifs n'ont alors pas d'impact : « Je n'aime pas les transports en commun, donc je les utilise très très peu. Je les utilise quand je n'ai vraiment pas le choix ». Modifier ses pratiques de déplacement conduirait Anthony à nier une part de lui-même : pour reprendre l'analyse de Denis Laforgue (2012), l'institution de la sphère privée est ici en conflit avec les injonctions censées être légitimes dans l'espace public.

41 Ces situations complexes écartent toute hypothèse d'une voie de convergence unique vers des pratiques communes « plus DD ». C'est également vrai des modes de chauffage du logement. Noémie, architecte de profession, est attentive à sa consommation d'eau et d'électricité, mais n'est pas prête à revenir sur la température des pièces, quitte à être dispendieuse :

« J'ai toujours une certaine sensibilité, mais après, c'est vrai qu'il y a eu beaucoup de battage médiatique et je ne m'en suis pas trop occupée. C'est vrai que je ne suis pas très bio, très DD. [...] Enfin, je trie mes ordures, quand je me lave les dents, je coupe le robinet, donc je fais des économies d'eau. Mais après, sur le chauffage, je ne lésine pas » (31 ans, Bordeaux, 26/02/2013).

42 Un exemple également significatif est celui du couple S., qui a un projet de construction « durable » en Alsace, pour lequel il a fait appel à un architecte spécialisé. *A priori*, le mode de chauffage a été réfléchi pour optimiser les coûts : « Y'a tout qui est lié. Aujourd'hui, quand vous dites que vous êtes écologiste, c'est que vous essayez de moins utiliser les ressources naturelles. Donc si vous consommez moins de chauffage... » Pourtant, cette position affirmée se confronte à une pratique exempte de contraintes en matière de confort thermique : « Moi j'aime pas être avec un pull chez moi. J'aime bien être en t-shirt et short. Ah oui, plutôt 22° ! » (cadre dirigeant d'une grande enseigne, Quatzenheim, Alsace, 26/04/2013).

43 Un autre extrait d'entretien est révélateur de registres qui s'entrechoquent. Noémie, déjà citée, est en passe de devenir propriétaire d'une maison en périphérie de Bordeaux, dont une partie est réservée à la location. À un premier niveau, il est question de privilégier un mode de chauffage plus écologique, mais la réalité économique va à l'encontre de cet élan, de même que d'autres éléments très concrets comme la diffusion de la chaleur :

« Le problème, quand c'est du locatif, il faut voir un peu les locataires qui sont dedans. À l'investissement, c'est moins cher d'acheter de l'électrique, donc... [...] Vu la configuration du logement, le plus simple, c'étaient des chauffages électriques avec inertie thermique par fluide. [...] Le poêle à bois, vu qu'il y a un étage, si on le mettait à un endroit, c'était en L ma partie, donc ça faisait un investissement minimum de 2500 à 3000 € pour un chauffage qui n'allait chauffer qu'une seule pièce » (Bordeaux, 26/02/2013).

## La construction bois et ses représentations

44 Parmi les matériaux incarnant le plus les projets actuels en logement dit durable, il y a le bois, dont les représentations courantes posent question en matière de construction d'une maison ou d'un immeuble. On se situe ainsi sur plusieurs plans d'appréciation intercorrélés. Du point de vue des acteurs du secteur, l'un des attraits de la construction modulaire en ossature bois tient à « la rapidité du chantier », particulièrement dans le cas d'extensions de construction :

« Tout est préfabriqué en atelier, donc l'entreprise vient... Ça peut prendre deux jours pour faire une pièce supplémentaire. En termes de désagrément pour la famille qui occupe, c'est négligeable par rapport à une extension en béton, où il faut attendre que ça sèche. [...] En fait, c'est ce que les propriétaires recherchent, ils veulent la rapidité » (Chargé de mission Arfobois, Association régionale de promotion du bois, Salon de l'habitat, Montpellier, 04/04/2013).

45 *A contrario*, le délai d'exécution réduit peut entraîner une méfiance de la part d'autres clients qui auraient plutôt tendance à évaluer le chantier comme « vite fait, mal fait ». Dans le Haut-Rhin, l'argument principal contre la construction bois exprimé par le couple Ko., qui cherche à acquérir une maison, est lié à un *process* jugé trop rapide, alors même que c'est la volonté d'emménager vite qui oriente son choix d'acheter dans l'existant plutôt que le neuf :

« [Femme], Mais c'est pas genre comme un château de cartes qui... ?

[Homme] Moi, si tu me dis que, quand tu la commandes, en trois mois elle peut être installée et qu'elle est fiable et tout ça, pourquoi pas. Mais, franchement, je demande à voir. Parce qu'une baraque que tu mets sur le terrain et trois mois après t'es dedans, pour l'instant j'y crois pas ! [...] Nous, pourquoi on veut acheter du déjà fait, c'est parce qu'on n'a pas envie de patienter deux ans pour avoir notre maison. On a envie que dans quatre à six mois on soit dedans » (infirmière et ouvrier, 25 et 30 ans, Horbourg-Wihr, 17/12/2012).

46 Les autres aspects évoqués par les constructeurs tiennent au caractère « sain » du bois, notamment pour s'adresser à de jeunes couples avec enfants : « On est sur un public de jeunes, de primo-accédants vraiment, car il y a l'aspect environnemental et ça leur plaît. C'est moins nocif pour la santé, pour les gamins, donc ça c'est souvent des propos qui reviennent » (Chargé de mission Arfobois, Salon de l'habitat, Montpellier, 04/04/2013). En même temps, les observations conduites dans des salons de l'habitat au printemps 2013 ont montré que la référence à la maison des contes pour enfants, fragile au vent et au feu, reste fréquente, au dire même des professionnels : « Ce sont des histoires de tout gamin. C'est l'histoire des trois petits cochons et, pour eux, le bois brûle » (*ibid.*). De fait, lorsqu'on évoque la possibilité de construire en ossature bois, la première question en retour est bien celle de la résistance au feu : « Pas que quand on craque une allumette, pfiou ! » (couple Ko., 25 et 30 ans, Horbourg-Wihr, Alsace, 17/12/2012). Une conseillère bancaire exerçant dans le Bas-Rhin relate également que les clients qu'elle côtoie sont souvent frileux : « Ça doit leur faire penser à la maison des trois petits cochons ! », ponctue-t-elle à son tour (S.H., Crédit Mutuel, Benfeld, 04/03/2013).

47 Ces réserves semblent toutefois en train d'évoluer, à mesure que les personnes désireuses d'accéder à la propriété ou de changer de logement s'informent par elles-mêmes sur le sujet ; l'expertise qu'elles se constituent permet de dépasser certaines préventions. Le cas du couple K., clients d'un architecte promouvant la construction en bois en Alsace, l'illustre. Le mari a été longtemps réticent, se demandant si les habitations en bois pouvaient durer sur le long terme. Il a recherché de nombreuses informations pour se faire un avis plus précis, finalement positif et qui l'a conduit à passer à l'acte d'acquisition :

« [Homme] Bon, y'a trois ans j'aurais jamais construit une maison en bois. Parce que mes parents ont une maison en brique... ça tient 100 ans ! On les achète, on les rénove. Une maison en bois... Donc voilà, c'était : si j'investis 30 ans de ma vie financière dans une maison, je ne sais pas si ça pourrait être un héritage à mes enfants. Mais c'est juste des sentiments, des impressions qu'on a.

[Femme] Des représentations.

[Homme] Et puis le fait de s'informer, j'ai bien vu que dans les pays où on construisait des maisons passives, bioclimatiques, c'est en bois, et qu'ils avaient des reculs de soixante ans déjà et que y'avait aucun souci » (38 ans, assistante sociale et cadre dans la fonction publique, Horbourg-Wihr, 25/02/2013).

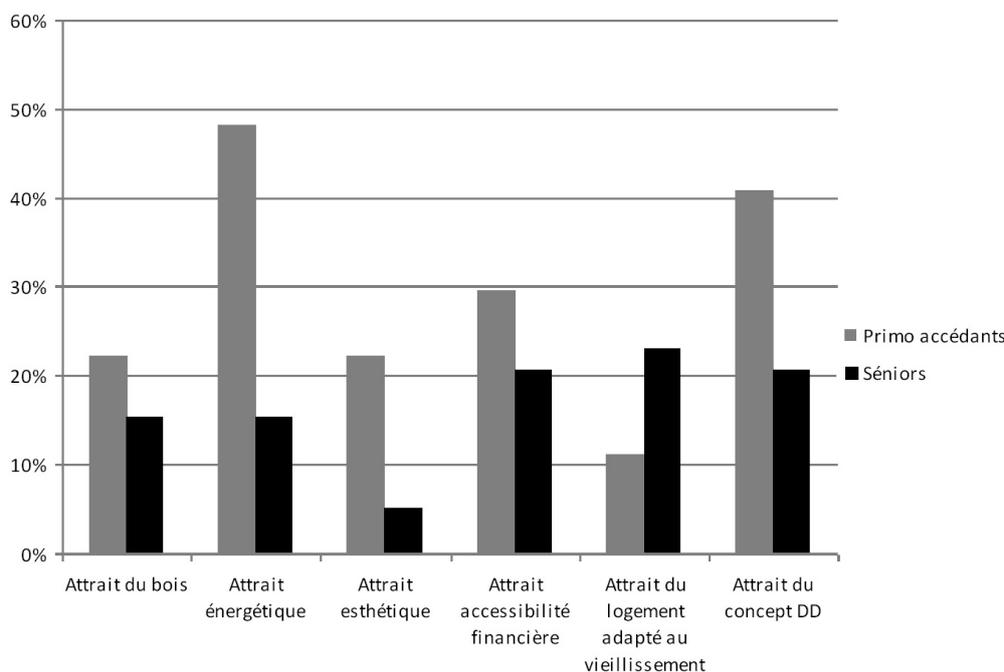
48 Au-delà du degré de connaissance des procédés de construction et des propriétés du matériau, les représentations du bois varient également suivant différents critères sociographiques. Premièrement, elles peuvent différer dans une certaine mesure selon l'âge. Les professionnels font état d'un développement du secteur bois par l'image positive que ces constructions auraient gagnée chez les jeunes acquéreurs, contrairement aux générations plus âgées. Ainsi, en avril 2013, lors du salon de l'habitat de Strasbourg, dont une partie était spécifiquement dédiée à ces techniques, une salariée d'un fabricant spécialisé avance : « Aujourd'hui, la maison à ossature bois a 11 % de parts de marché, alors qu'il y a quelques années elle n'était qu'à 5 %. On progresse donc, mais les vieux restent réticents, ils veulent absolument de la brique et ne font pas confiance au bois. C'est toujours des vieilles représentations : le bois, ça brûle, ce n'est pas solide, etc. Nos clients sont plutôt des jeunes entre 35 et 40 ans, dont c'est souvent le second achat après un appartement » (notes d'observations de terrain, 4-7 avril 2013, Strasbourg).

49 L'élément bois n'est en effet pas perçu très favorablement par les plus de 60 ans (Figure 2 : moins de 20 % des séniors enquêtés y voient un attrait). Il y a d'abord la crainte – fût-elle erronée – d'un risque d'incendie plus important. Ensuite, l'aspect esthétique est critiqué (Figure 2 : c'est le critère perçu de loin le moins favorablement par les séniors). Enfin, une

association est faite avec les images courantes des chalets de montagne ou de cabanes dans la forêt. Par exemple, pour René D., 67 ans : « Les maisons en bois, cela fait peur à cause du feu. Et je n'aime pas l'aspect des maisons en bois. Esthétiquement » (institutrice en retraite, Lunel, Languedoc-Roussillon, 18/03/2013). Et pour Édith S., 71 ans : « Le bois, souvent il vieillit mal, alors ce n'est pas joli. Ça fait vraiment comme dans la forêt, une cabane abandonnée... Je trouve que ça ne vieillit pas bien » (laborantine en brasserie à la retraite, Strasbourg, 08/03/2013). Seule Armande G., 75 ans, fait figure d'exception dans notre corpus, lorsqu'elle déclare : « Le bois, c'est bien. C'est chaleureux, c'est joli, je trouve » (infirmière à la retraite, Strasbourg, 14/02/2013). De façon générale, on remarque qu'il n'y a pas d'écho aux discours sur les qualités du matériau.

50 Du côté des primo-accédants, l'esthétique du bois peut davantage apparaître comme un élément moderne, novateur, une manière de se distinguer (Figure 2 : le critère apparaît sensiblement plus que chez les séniors). Mais on relève aussi des réserves, faisant qu'au final l'attrait du bois demeure là aussi limité (Figure 1). En particulier, certains craignent aussi le grisaillement au fil du temps et l'entretien que cela requiert. Par exemple, en Alsace, M.S., qui a comme projet une construction à ossature bois, souhaite une maison clef en main, exempte de travaux particuliers. C'est pourquoi il refuse de poser du bois apparent en façade : « Ça sera pas du bois, c'est une matière composite. [La maison] sera juste à ossature bois. Moi je veux pas être esclave d'entretien de ces parties-là chaque année, avec couche de peinture... Il faut qu'elle soit simple, esthétique, et derrière je veux rien faire » (cadre dirigeant d'une grande enseigne, Quatzenheim, Alsace, 26/04/2013). De façon proche, pour le couple R. et M., clients du même architecte, la part de bois apparent a été limitée : « On voulait pas plus de bois apparent par rapport au vieillissement du bois. [...] Ça devient gris avec le temps » (assistante commerciale et formateur dans le bâtiment, 35-40 ans, Rosheim, Alsace, 06/05/2013).

**Figure 1. Comparaison des attraits cités par les primo-accédants et les séniors enquêtés<sup>17</sup>**



Légende :- Attrait du bois : le bois, en tant qu'élément majeur de construction dans l'ossature et parfois le bardage de la maison, est un matériau qui plaît. Attrait énergétique : intérêt pour les performances énergétiques du bâtiment (corrélé fréquemment avec un intérêt économique - réduction de la facture énergétique - et un intérêt écologique affirmé) - Attrait esthétique : le bâti présente des particularités esthétiques jugées positivement (toit plat, végétalisation, bardage bois) - Attrait accessibilité financière : argument des coûts de construction présentés comme limités - Attrait du logement adapté au vieillissement : intérêt pour l'accessibilité du logement en cas de perte d'autonomie (projection dans l'avenir). - Attrait du concept de développement durable évoqué par les interviewés. N =66

51 Deuxièmement, les représentations du bois varient selon les catégories socioprofessionnelles des enquêtés. Pour les PCS élevées, le bois peut être une manière de s'approprier une image d'innovation, de se différencier de façon visible d'autres logements. On peut comprendre de la sorte que pour un professeur de mathématiques en retraite, aujourd'hui conseiller

général de l'Hérault, le bardage bois est « esthétique » (Pierre G., 69 ans, 25/02/2013). Pour les PCS inférieures, les maisons en bois, ou plus encore les maisons bioclimatiques, sont d'emblée considérées comme hors d'atteinte, sans réelle connaissance des niveaux de prix. La représentation du bois est ici généralement celle d'un matériau noble et confortable, mais fragile à long terme et inaccessible financièrement. Concernant l'esthétique, les considérations varient sensiblement en fonction de la manière dont les uns ou les autres s'imaginent leur « maison idéale ». Ce n'est pas tant l'innovation qui est recherchée, mais plutôt un habitat connoté positivement dans les représentations sociales du groupe, tel l'idéal du pavillon, par exemple, comme symbole de réussite et d'accomplissement d'une vie. Sur cet aspect, on rejoint les conclusions des études menées dans les années 1960 quant au phénomène des « pavillonnaires » d'alors (notamment Haumont, 2001 [1966]).

**Tableau 2. Synthèse des expressions favorables et défavorables au matériau bois.**

Perceptions favorables	Perceptions défavorables
Le confort du bois	Matériau représenté comme cher, inaccessible
Matériau noble	Problème de l'usure et de l'entretien du bois
Le confort de chauffage	Quid des risques de termites et autres insectes xylophages ?
La réduction des charges énergétiques	Le coût et la charge de l'entretien
Esthétisme du bois (pour certains, PCS+)	Aspect cabanon (pour d'autres, PCS-)

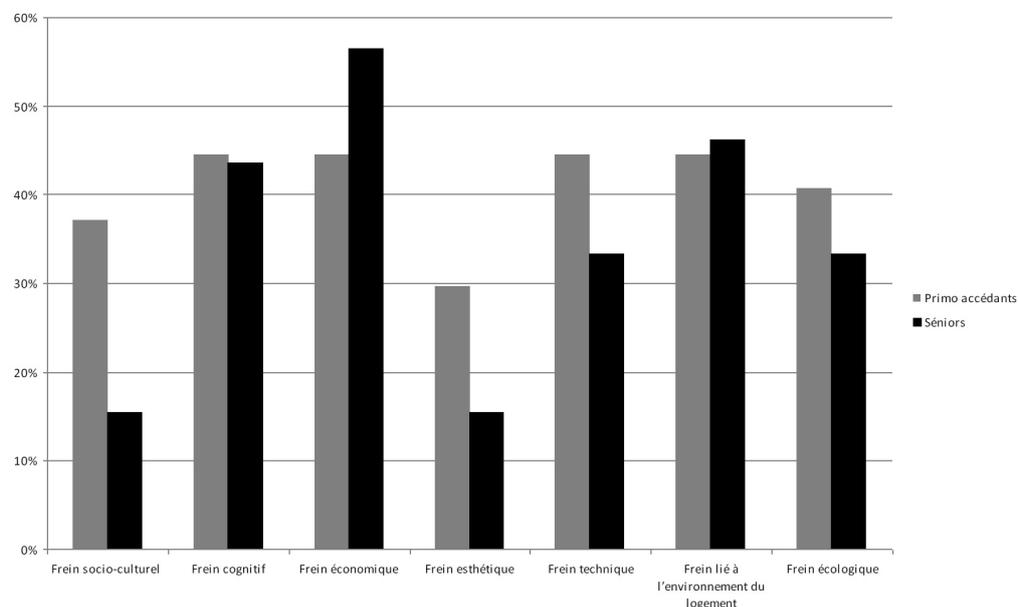
## Équipements et usages du bâti : l'association entre logement durable et économies d'énergie

52 Le caractère flou et malléable de la notion de DD est largement souligné dans la littérature de sciences sociales (Hamman, 2012 b, chap. 1). On le retrouve lorsqu'il est question d'« habitat durable », dès lors qu'on ne se contente pas du répertoire technique. *A contrario*, cela explique aussi le fait que le critère de l'efficacité énergétique est souvent avancé par les promoteurs : c'est un élément dont la définition apparaît relativement stabilisée ou du moins encadrée à travers des réglementations thermiques objectivables. Le chauffage et sa maîtrise sont aujourd'hui une préoccupation de taille dans les politiques du logement et de l'énergie en France et s'inscrivent pleinement dans les enjeux écologiques et sociaux du DD. Il suffit de penser au lancement médiatisé du Plan de rénovation énergétique de l'habitat annoncé le 19 septembre 2013 de concert par le Premier ministre, la ministre du Logement et le ministre de l'Écologie, créant « un service public de la rénovation énergétique » « pour informer les particuliers sur les aides financières disponibles et les aider dans leurs démarches en vue d'engager des travaux de rénovation énergétique dans leur habitat »<sup>18</sup>. Chauffer moins, user d'énergies renouvelables, grâce à une meilleure isolation, est écologiquement cohérent (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et pourrait aussi agir positivement sur le phénomène de la précarité énergétique<sup>19</sup> identifié chez les populations démunies, quant au volet social en DD. La thématique énergétique est d'ailleurs particulièrement pointée par les locataires de logements sociaux : selon un sondage TNS Sofres réalisé en juin 2013, 74 % des locataires HLM en France jugent que la priorité de l'organisme qui gère leur logement doit être de le rendre plus économe en énergie. Le développement des énergies renouvelables pour l'éclairage et le chauffage ne vient qu'ensuite (53 %)<sup>20</sup>.

53 Pour autant, là encore, rien ne va de soi : les solutions techniques favorisant des économies d'énergie peuvent se confronter à un sens commun bien installé, notamment lié à des modes d'apprentissage antérieurs difficiles à modifier. La notion de *path dependency* (Pierson, 2000) permet de penser de telles résistances au changement et les stratégies de contournement de pratiques par rapport au mobile environnemental *a priori* consensuel. L'habitat passif voire positif suppose d'accepter des évolutions de comportement qui vont à l'encontre des chemins cognitifs tracés. Or, comme l'expliquent Giuliano Bonoli et Bruno Palier (1999 : 402), les processus cognitifs sont les plus résistants au changement, car ils touchent une diversité de groupes, au-delà des variables de stratification sociale.

54 L'exemple d'Édith S., 71 ans, et de sa relation à l'habitat participatif illustre cette difficulté. Elle apprécie un projet près de Saverne, en Alsace, qui est situé « dans la nature » et constitué de maisons « bioclimatiques » ; la présence d'une importante surface vitrée laissant passer la luminosité naturelle retient spécialement son intérêt. Il s'agit d'un groupe d'autopromotion, solution qui lui paraît moins chère que de passer par un promoteur. « Toutes les qualités écologiques sont prises en compte. Ce qui veut dire l'orientation, l'isolation, l'économie d'énergie, le bioclimatique. Tout ça m'intéresse, vraiment, c'est important pour moi ». Au quotidien, Édith S. dit consommer depuis trente ans des produits « biologiques » qu'elle juge bons pour sa santé et bénéfiques pour l'environnement, en se fiant à la « macrobiotique »<sup>21</sup>. Toutefois, la confrontation avec des enjeux économiques reste prévalente sur la sensibilité écologique : « [Enquêteur] Vous achetez tout bio alors ? Dans les produits ménagers, etc. ? – Écoutez, ça moins, parce que c'est cher. C'est quand même trop cher. Mais l'alimentation, je trouve que ça vaut vraiment le coup de le faire » (laborantine en brasserie à la retraite, Strasbourg, 08/03/2013). De même, vantant d'abord l'esthétique de la maison bioclimatique et ses grands vitrages, Édith S. dit, peu après, qu'elle ne souhaiterait pas avoir une telle ouverture dans son logement, de peur de perdre son intimité. Elle a d'ailleurs abandonné le projet, car il ne rentre pas dans ses moyens. Derrière un premier intérêt déclaré, les freins sont donc nombreux : économiques, socio-culturels, investissement personnel sur le long terme dans le cas de l'habitat participatif, etc. Ce constat est général (Figure 2) ; par exemple, 44 % des primo-accédants et 59 % des séniors enquêtés ont évoqué le frein économique. On notera en outre, par comparaison avec la Figure 1, que la fréquence d'apparition des freins dans les discours recueillis est souvent supérieure à celle des attraits.

**Figure 2. Comparaison des freins cités par les primo-accédants et les séniors enquêtés**



Légende : - Frein socio-culturel : lié à la socialisation de l'individu (ex : pour les classes populaires, un projet innovant en logement durable est d'emblée représenté comme inaccessible et réservé aux couches aisées) - Frein cognitif : incapacité à se projeter dans un tel logement, en rapport avec le parcours et la situation de l'enquêté (ex : pour des primo-accédants, le fait de ne penser à un projet de construction que lorsqu'ils auront des enfants ; pour des séniors, le fait de pas vouloir quitter le logement actuel, malgré les difficultés probables en cas de perte d'autonomie) - Frein économique : lié à la capacité financière pour acquérir un tel logement - Frein esthétique : l'aspect esthétique des projets déplaît - Frein technique : les innovations techniques du logement (VMC double-flux, domotique...) constituent un frein pour l'enquêté - Frein lié à l'environnement du logement : en périphérie, la densification de l'espace favorisée dans les projets de logement durable (maisons accolées...) déplaît, ou encore la volonté de vivre en centre-ville ne coïncide avec les lieux d'implantation des projets - Frein écologique : pas d'intérêt pour les questions écologiques et donc pour cette dimension mise en avant dans les projets de logement durable. N =66

55 Il n'y a pas de processus linéaire d'adhésion à un contenu fixe d'habitat et de mode de faire qui correspondrait à un logement en DD. Pour preuve, si réaliser des économies d'énergie séduit une part importante des enquêtés, ce n'est pas le cas *in concreto* des ventilations mécaniques contrôlées (VMC) double-flux, autorégulant les flux d'entrée et de sortie d'air, qui conduisent à ne plus ouvrir les fenêtres pour aérer. On observe ici en quoi il peut y avoir des

contradictions cognitives entre des consignes et des apprentissages divergents décalés dans le temps (Subrémon, 2012). Deux aides à domicile citent le cas de personnes qu'elles visitent ; celles-ci maintiennent souvent leur pratique de longue date sur ce qu'il est jugé convenable de faire ou pas quant à l'aération du logement :

« – Pour eux, l'air frais vient de l'extérieur, vous pourrez filtrer tout ce que vous voudrez.

– Moi j'en ai une, ça va la perturber, parce que, elle, il lui faut de l'air pur.

– Y'a tellement de gens différents que c'est difficile de mettre des choses en place. [...]

– Au début, moi, c'est pareil, je dis "on vous l'a expliqué quand même, c'est pour vous, vous dépensez plus". "Mais je le sais, je m'en fous, moi je préfère comme ça, je sais que la maison elle respire" » (S. et C., Lunel-Viel, Languedoc-Roussillon, 22/01/2013).

56 Cette difficulté n'est pas propre aux personnes âgées ; elle se retrouve plus encore chez les primo-accédants (Figure 4, frein technique), y compris auprès d'acquéreurs *a priori* fortement sensibilisés. Ainsi du couple K., qui a pris contact avec un architecte spécialisé en DD en Alsace. C'est véritablement sur le critère du mode de chauffage que s'est cristallisée la démarche, en même temps que la possibilité de se démarquer :

« [Homme] Ça s'est forgé sur le choix du chauffage : je ne veux pas de fuel. [...] Le gaz, on annonce des hausses toutes les années. Il reste l'électricité. Donc finalement se dire : si déjà j'investis dans une maison, autant le faire avec une énergie unique, et puis l'idéal ça aurait été d'être en autosuffisance.

[Femme] Voilà, c'est ça. Après, [l'architecte] nous expliquait aussi que dans 15 ans ça sera des maisons de cet ordre-là » (assistante sociale et cadre dans la fonction publique, 38 ans, Horbourg-Wihr, 25/02/2013).

57 Ces acheteurs, attachés à une « maison performante », n'iront toutefois pas jusqu'à retenir un projet incluant des fenêtres en triple vitrage, car ceci rompt trop directement avec leurs habitudes d'aération :

« [Homme] On n'a pas voulu le triple vitrage. Mais le delta, c'est notre management de notre vie de tous les jours. [...] Si j'ouvre une fenêtre et que je la laisse ouverte pendant dix minutes, entre un double et un triple vitrage, y'a plus de différence. [...]

[Femme] Nous on veut accéder dehors, on voudra rentrer et sortir. Mais on fermera les portes-fenêtres, on ne laissera pas ouvert pour avoir de l'air frais en été à l'intérieur » (Couple K., *ibid.*).

58 Le cas n'est pas isolé ; il s'est reproduit pour d'autres clients du même architecte, qui perçoivent la maison « passive » comme trop « fermée ». Le couple H., 35 et 40 ans, deux enfants, habite dans un village et possède des chevaux, dont ils s'occupent chaque jour. Conformément à leur habitus familial, elle dans une ferme avec une production de légumes et de viande locales, lui dans une maison avec un potager où sa mère s'attachait à préparer les repas elle-même, tous deux essaient d'adopter un mode de vie similaire, qu'ils jugent de qualité. Cela passe par ne pas gaspiller et un usage du chauffage très modéré. Ils souhaitent faire, à travers leur maison, « un geste pour l'environnement », et investir dans la meilleure isolation possible. Malgré ce profil *a priori* adéquat pour retenir une maison passive, cette dernière représentait trop de contraintes :

« [Homme] Un habillage bois et quelque chose de très isolé, au départ partir même sur une maison passive. Finalement, en y réfléchissant, maison passive, il faut la laisser fermée...

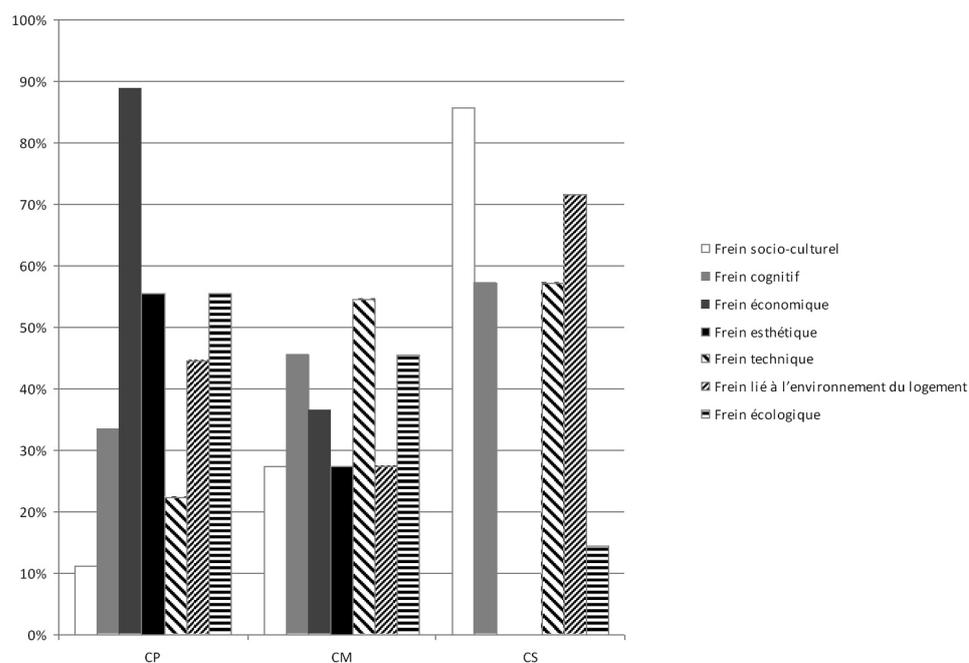
[Femme] Oui, je ne supporte pas, il faut que je dorme la fenêtre ouverte. [...] Dès qu'il y a un rayon de soleil, les fenêtres sont ouvertes... j'en ai besoin ! C'est psychologique, je sais, mais...

[Homme] Moi, ce qui me gênait beaucoup, c'est aussi la VMC double-flux qui est relativement bruyante si elle est pas bien installée » (secrétaire chez un notaire et chef de projet dans l'industrie, 34 et 41 ans, Schirrhein, Alsace, 20/04/2013).

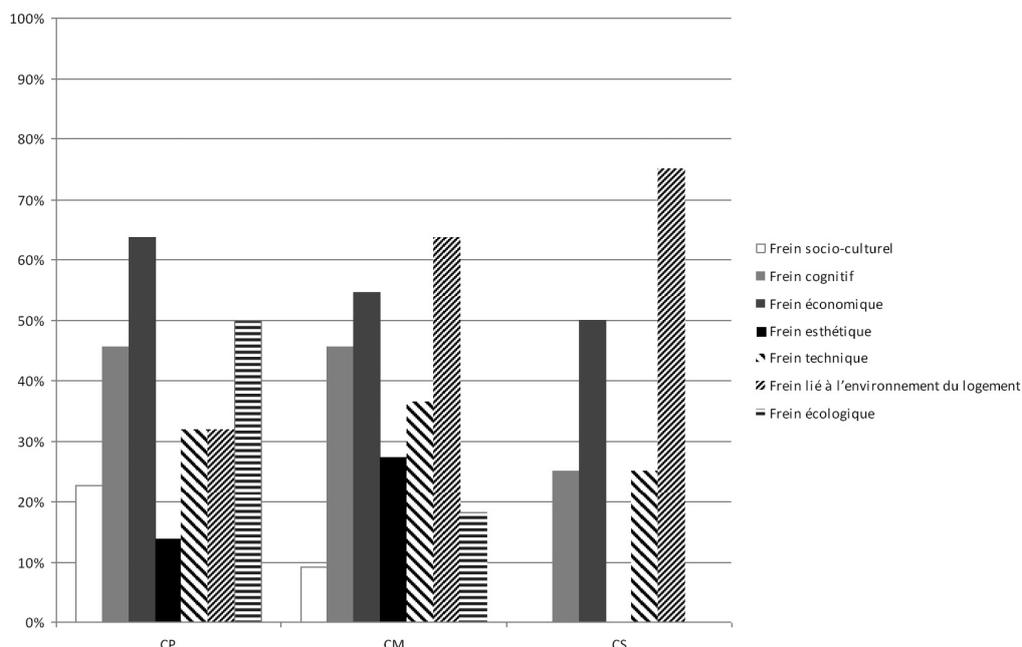
59 On le voit, la conception technique d'un « logement durable » peut heurter des pratiques quotidiennes et intériorisées. Ne plus ouvrir ses fenêtres pour aérer contredit une représentation forte de « bonnes pratiques » tel qu'elles ont été diffusées voilà plusieurs décennies, où l'air extérieur venait assainir l'air intérieur dans une « maison qui respire ». À la différence

de ce qui a été repéré dans la façon d'investir un logement dans un éco-quartier, en s'accommodant parfois des pratiques environnementales (notamment en utilisant toujours un véhicule personnel, etc.) (Boissonade, 2011), il devient difficile de conserver une telle marge de négociation pratique dans le cas d'une maison passive avec VMC, ce qui s'avère être un frein. Plusieurs chercheurs ont montré que des ressources symboliques, matérielles et sociales inégalement partagées induisent des appropriations différenciées de pratiques économes dans le logement, à la fois en habitat individuel et collectif (Roudil et Flamand, 2013 ; Briseperre, 2011). Là n'est pas tout : la dimension processuelle des enjeux d'acceptabilité en la matière ressort également, même auprès de catégories favorables aux motifs écologiques. Les Figures 3 et 4 le montrent. C'est parmi les primo-accédants issus des classes supérieures que le frein écologique est le plus faible, mais aussi que le frein technique est proportionnellement le plus élevé. De même, parmi notre échantillon de séniors de CS (classe supérieure) il n'y a pas d'occurrence de frein écologique, ce qui n'empêche pas 25 % d'entre eux de manifester des résistances aux innovations techniques comme la VMC, soit presque autant que parmi les séniors issus de classes populaires (32 %), où le frein écologique se repère dans 50 % des cas.

**Figure 3. Principaux freins par professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) pour les primo-accédants**



Légende : CP = classes populaires, CM = classes moyennes, CS = classes supérieures. 89 % des primo-accédants interrogés, issus des classes populaires, ont évoqué le frein économique. N =27

**Figure 4. Principaux freins par PCS pour les séniors**

Légende : 64 % des séniors interrogés, issus des classes populaires, ont évoqué le frein économique. N = 37

60 Plus encore, la question des températures dans le logement, liée à l'isolation et au chauffage, entremêle plusieurs éléments : d'abord, un ressenti subjectif, qui tient compte à la fois de l'activité des individus et de leur habitude d'un certain niveau de chaleur ; ensuite, des injonctions, directes ou indirectes, à se satisfaire de températures moindres même quand le ressenti est négatif<sup>22</sup> ; et enfin, la capacité économique des individus, qui peut conduire à peu se chauffer (la précarité énergétique). Des aides à domicile relatent ainsi :

« Ça dépend. X, quand c'est chauffé, ça va être à 16°. Et je vais aller chez un couple, lui est aveugle, il est immobilisé toute la journée, et elle est tétraplégique, il fait 25. Et elle a encore une couverture sur elle. Les amplitudes sont en fonction de l'âge et de la pathologie.

[Enquêteur] 16°, c'est assez rare, ou pas tant que ça ?

Non, parce que l'isolation des maisons est mauvaise. X a un simple vitrage, des carreaux cassés, y'a la boiserie qui date de 50 ans... Et puis ça vient aussi du budget qu'ils ont. Cette dame-là, elle a le minimum retraite » (Lunel, Languedoc-Roussillon, 22/01/2013).

61 À l'inverse, pour certains interviewés, tant qu'ils sont en mesure de régler la facture, ils se chauffent à leur convenance, à l'instar de Claire C., directrice d'école retraitée : « Je tiens mes comptes. Mais y'a des gens qui regardent ce que cela représente, et moi non. Tant que j'ai assez pour payer, ça va » (77 ans, Lunel, Languedoc-Roussillon, 13/01/2013). Dans ces différents cas, les motivations écologiques ne guident guère les pratiques. Autrement dit, il ne faut pas tomber dans le piège de prêter aux individus des comportements parfaitement rationnels économiquement ou cohérents par rapport au répertoire consensuel du DD, et sans doute pour leur logement encore moins qu'ailleurs. On pourrait multiplier les exemples : Huguette H., qui vit dans une résidence pour personnes âgées à Strasbourg, ouvre sa fenêtre quand elle a trop chaud, plutôt que de baisser le thermostat du chauffage (85 ans, Strasbourg, 16/05/2013) ; et cela ne concerne pas seulement des personnes vivant en collectivité et qui n'assument pas forcément le surcoût de leur chauffage : Armande G., infirmière en retraite, qui se plaint par ailleurs des charges de son appartement, chauffe en priorité sa salle de bain : elle n'y passe qu'une heure par jour, mais ne « supporte » pas l'idée qu'il y fasse froid, tandis que la nuit, elle dort la fenêtre ouverte, été comme hiver :

« J'ouvre toutes les fenêtres. Je coupe le chauffage, le matin, sauf la salle de bain. Je ferme la porte. De toute façon, je dors avec la fenêtre ouverte et les portes ouvertes. [...] Moi je ne peux pas dormir, il me faut de l'air. [...] En hiver, j'ai froid. Des fois, j'ai le nez glacé. J'ai une grosse couette, j'en ai même deux » (75 ans, Strasbourg, 14/02/2013).

## Le logement durable et la variable esthétique

62 En liaison avec les matériaux (à commencer par le bois) et les équipements retenus, le logement en DD se caractérise aussi par une esthétique assez distinctive : panneaux photovoltaïques, toit plat donnant une forme géométrique cubique à la maison, etc. Premier constat : si les seniors apparaissent peu sensibles, les primo-accédants sont susceptibles de s'y intéresser (Figure 1). Plus finement, cet aspect attire le regard et peut donc aussi jouer dans la conversion à de nouvelles pratiques – sélectives – d'habiter :

- positivement, s'il s'agit de les donner à voir comme gage d'innovation et de modernité, voire de statut social assumé dans la sensibilité à l'écologie : une « maison contemporaine » (couple de primo-accédants, au salon de l'habitat de Strasbourg), la « maison du futur » (couple K., 38 ans, assistante sociale et cadre dans la fonction publique, Horbourg-Wihr, Alsace, 25/02/2013), a-t-on pu entendre. Le frein esthétique n'apparaît jamais parmi les interrogés issus des CS, qu'il s'agisse du groupe des primo-accédants comme des seniors (Figures 3 et 4) ;
- mais aussi négativement, lorsque cela vient contrarier des images mentales associées couramment à ce qu'est une maison : d'aucuns parlent de « cubes » (plusieurs personnes âgées interviewées), d'un « bunker » ou d'un « blockhaus » (couple Ko., infirmière et ouvrier, 25 et 30 ans, Horbourg-Wihr, Alsace, 17/12/2012 ; couple H., secrétaire chez un notaire et chef de projet dans l'industrie, 34 et 41 ans, Schirrhein, Alsace, 20/04/2013). Un exemple significatif est celui d'Édith S. (71 ans), qui recherche un logement neuf. Sa présence à la soirée de lancement d'un projet en DD à Obernai atteste son intérêt. Rapidement, toutefois, elle déclare ne pas apprécier l'esthétique du bâtiment, dont la forme serait quelconque : « Ce n'est pas esthétique du tout. Des cubes, ce n'est pas beau. Y'en a à Mittelhausbergen [commune proche], c'est que des cubes, c'est vraiment... Ah non, ce n'est pas beau, ce n'est pas esthétique. [...] Juste un cube, ça n'a aucun caractère... » (laborantine en brasserie à la retraite, Strasbourg, 08/03/2013). Ceci illustre les résistances repérées dans les deux groupes enquêtés dès lors que les personnes appartiennent aux classes moyennes et populaires (Figures 3 et 4).

63 On comprend ainsi que les constructeurs de maisons en ossature bois insistent sur le fait de proposer des maisons « visiblement » en bois, et d'autres où il est recouvert pour obtenir un aspect extérieur plus « classique » ; l'attrait exprimé pour le bois est bien supérieur à sa perception esthétique auprès des seniors interrogés (Figure 1). C'est la capacité à s'approprier l'architecture d'un « logement durable » et s'y projeter qui interroge une partie des clients. Lorsqu'on lui présente des photographies (intérieur et extérieur), Armande G. (75 ans) utilise le qualificatif de « fonctionnel », qui dénote une impersonnalisation ressentie :

« L'esthétique... c'est neutre, c'est au carré, c'est moderne. Ni ça me plaît, ni ça me déplaît. Pour moi, c'est quelque chose de fonctionnel. [...] Bon, l'intérieur, ça a l'air très technique. [...] Si quelqu'un est handicapé, c'est certainement bien. À l'heure d'aujourd'hui, je trouve ça un peu froid » (infirmière en retraite, Strasbourg, 14/02/2013).

## Choisir le logement de toute une vie : modularité et évolutivité du logement dit durable

64 Une dialectique se dégage entre tradition et modernité, dans l'apparence des lieux et dans leurs usages en DD. Un autre clivage tient à la tension permanente entre prix et modularité, qui incarnent en particulier la double dimension d'accessibilité et d'adaptabilité du « logement durable ». Cette dualité n'est pas une simple opposition. L'attractivité pécuniaire d'un concept ne suffit pas forcément à susciter un acte d'achat. Cependant, il peut sensibiliser à une gamme de produits et contribuer, partiellement, au processus de conversion à un habitat plus durable, sous une diversité de formes et de critères plus ou moins poussés. Par-delà les normes de performances énergétiques objectivables, on retrouve dans ces transactions concrètes, qui sont autant d'arrangements entre des priorités différentes (économiques, sociales, environnementales, etc. : Hamman, 2012b ; Hamman *et al.*, 2011), ce qui a été repéré à la fin des années 2000 autour de la Haute qualité environnementale. La HQE renvoie à une grille de 14 cibles, à dominante environnementale, construite au niveau national (Maded,

2002)<sup>23</sup>. Mais, concrètement, au sein de chaque opération, certaines cibles sont retenues et d'autres non. Si la HQE est invoquée, les réalisations sont toujours partielles ; les décideurs puisent dans les critères et les actualisent en fonction du contexte local. Ceci rappelle que la démarche HQE correspond à une norme de moyens plutôt que de résultats (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011 : 84-85) : il s'agit non pas de qualifier un bâti, mais un projet qui a pour objectif la « qualité environnementale » d'une opération de construction ou de réhabilitation. C'est la coexistence de ce double répertoire – moyens et résultats – qui complexifie également l'appréhension du « logement durable », et se traduit dans des processus toujours en train de se faire.

65 Le cas suivant le traduit : le couple K. a été attiré par le prix d'un concept de maison « durable », que nous appellerons N, proposé par un architecte et un constructeur alsaciens. Ils souhaitaient acquérir une maison « écologique » à toit plat et à ossature bois, et les entrepreneurs rencontrés auparavant pratiquaient, selon eux, « des prix exorbitants » :

« La moindre chose qui nous fait aller vers une maison plus économe, c'est tout de suite un gouffre financier chez un constructeur. Ils se goinfrent, voilà. Et quand on n'est pas du milieu, on n'a aucune connaissance. Maintenant que je suis dans le projet, je commence à regarder, quand j'entends que c'est 15 000 euros de plus pour faire une isolation extérieure, alors que je sais que pour 12 000-13 000 euros on a une isolation complète avec crépis, je me dis : on est juste en train de parler de voleurs ! » (M.K., 38 ans, cadre dans la fonction publique, Horbourg-Wihr, 25/02/2013).

66 Toutefois, les dimensions standardisées de la maison N, qui permettent de limiter les coûts de pré-construction en atelier, n'ont finalement pas convenu au couple. Ces derniers n'ont pas renoncé pour autant à tout projet « durable » ; ils ont opté pour un mode de construction moins normalisé, avec le même architecte :

« [Femme] [Le constructeur] a acheté un terrain et il avait le projet de faire quatre maisons accolées, et vraiment des maisons N. Il est parti sur ça, et les siennes. Elles étaient un peu trop petites, c'était 100 m<sup>2</sup> à peu près.

[Homme] Le vrai souci qu'on a eu, c'est que le projet N prévoit une partie rectangulaire, et la capacité d'étendre sur les longueurs. Par contre, la largeur ne peut pas être touchée. Parce que financièrement ils ont étudié la maison ainsi. Mais nous, on n'arrivait pas à se projeter. Ici, on a mis 1 mètre de plus. On est sur un contrat d'architecte et on n'est pas sous un contrat N » (assistante sociale et cadre dans la fonction publique, *ibid.*).

67 Maîtriser le prix à l'accession suppose pour le constructeur de proposer une offre reproductible, au détriment des combinaisons possibles. Ce point de tension est réel, du point de vue des trajectoires repérées. D'une part, au contraire d'une esthétique distinctive, la standardisation constitue un frein pour les ménages aisés. De l'autre, le fait d'acheter une maison « pour la vie » peut relever d'un idéal performatif, en particulier quand on se projette en DD. Pour le couple K., ce sentiment de construire la maison dans laquelle ils vivront toute leur vie et qu'ils pourront léguer à leurs enfants interagit avec la volonté d'avoir un logement innovant : « Que les enfants puissent récupérer quelque chose, qu'on ait un héritage à transmettre, ça c'est important pour nous. [...] Après, une maison, si on n'y prend pas soin, forcément elle va s'effondrer ! Que ce soit la maison en brique ou en bois, il faut s'en occuper » (Mme K., *ibid.*).

68 La capacité à se représenter un logement évolutif se repère comme un critère partagé par la plupart des primo-accédants, sous deux modalités qui ne coïncident qu'en partie : d'une part, l'adaptabilité aux contraintes des âges de la vie, dans la capacité à se projeter, mais aussi, d'autre part, un critère de surface immédiatement disponible perçue comme suffisante pour permettre des évolutions fonctionnelles (plus qu'un logement autorisant des extensions par la suite). Pour le couple Ko., dans le Haut-Rhin, jeunes mariés sans enfant, la maison dans laquelle ils vont investir est également perçue comme celle d'une vie :

« [Femme] Tu te dis, quand t'es à la retraite, si t'es propriétaire, t'as plus rien à payer. T'auras toujours un toit. [...] Ou... si t'as aussi envie d'un deuxième enfant ! Au moins, t'es pas dans le truc de dire il faut qu'on change de baraque parce que c'est trop petit.

[Homme] J'essaie de me projeter vraiment, de me dire qu'il y a pas une raison qui va nous faire sortir au bout de cinq ans, parce que je n'ai pas envie de devoir re-chercher une maison » (infirmière et ouvrier, 25 et 30 ans, Horbourg-Wihr, 17/12/2012).

69 Au final, ces acheteurs ont préféré investir dans de l'existant, plus facile à visualiser lors d'une visite, malgré leur intérêt premier pour le concept d'une maison à haute performance énergétique construite rapidement et à prix modéré. Lors d'un rendez-vous, l'architecte a proposé une maison de 100 m<sup>2</sup> qui entrerait quasiment dans leur budget. Mais, quelques jours plus tard, le couple nous confie ses réserves ; et de comparer cet achat à un objet de luxe en entrée de gamme :

« C'est trop petit, je ne vois pas dans l'espace qu'il y a. [...] Tu vois, c'est comme si je m'achetais une BMW, mais comme j'ai pas assez d'argent je prends le modèle le moins cher, le bas de gamme, juste pour dire "j'ai une BM !" . Ça ne sert à rien pour moi, on ne va pas dans une maison pour dans cinq ans partir parce que c'est trop petit. Le concept me plaît franchement, mais là... » (S.K., *ibid.*).

70 *De facto*, les K. ont emménagé dans une autre maison de 95 m<sup>2</sup>... ce qui montre bien l'enjeu de la surface perçue, à la fois sous l'angle du prix et de l'agencement intérieur ou de l'absence de pièces annexes comme une cave, un grenier ou un garage.

## Le cadre de vie ou l'environnement du logement

71 Le cadre de proximité du logement est un autre élément sensible, repéré auprès de 44 % des primo-accédants et 46 % des seniors interviewés (Figure 2). Il traduit la polysémie du terme d'environnement : ce dernier signifie aussi bien un rapport à l'écologie et au DD que le milieu de vie au quotidien, les deux pouvant être liés autour du rapport à la nature environnante, etc. (Coutard et Lévy, 2010). De plus, le registre du DD promeut un usage économe de l'espace, qu'on retrouve dans le cas de maisons pouvant facilement être accolées. On rejoint alors les débats sur la « ville compacte » : face à l'expansion et à l'éclatement des aires urbaines (et donc la consommation de l'espace), ce « modèle » donne lieu à des voix discordantes, comme l'a montré Elizabeth Burton (2000). Vivre sur une petite parcelle de terrain produit de la promiscuité qui interroge quant au respect de son intimité, d'un espace où l'on peut agir à sa guise, à la recherche de son « minimum confortable » (Le Goff, 1994).

72 Cela est spécialement net pour les seniors des classes moyennes et supérieures (Figure 4). À la vue d'un projet d'habitat durable individuel, sur photographie, une retraitée de l'administration judiciaire s'inquiète de la superficie réduite du terrain : « Le problème, c'est le vis-à-vis quand même ! » (Maryse, 65 ans, Cestas, Aquitaine, 10/04/2013). Dans la même commune, Claude B., issue d'une famille bourgeoise, cadre retraitée, fait une remarque similaire : « Ça n'a pas l'air mal, mais le côté jardin n'est pas assez séparé. J'aime bien qu'on soit chez soi. [...] Que le contact soit volontaire, mais pas qu'on déjeune en même temps avec le voisin d'à côté, avec le bruit que ça peut faire et les gênes que ça peut occasionner » (69 ans, Cestas, 10/04/2013). Les primo-accédants ont des réflexes similaires, en particulier les CS, mais pas uniquement (Figure 3) ; la mitoyenneté fait peur :

« Toujours pareil : le voisinage. Ce ne sont pas des maisons mitoyennes, mais elles sont un peu trop rapprochées les unes des autres. On n'a pas l'impression d'avoir une vie privée. Là, si on fait une fête, c'est sûr que les voisins sauront qu'il y a une fête. [...] C'est ça l'avantage d'un appartement, c'est plus discret » (L.B., 36 ans, agent de commande, Cestas, Aquitaine, 10/04/2013).

« Ça dépend comment est positionnée l'autre [maison]. Il ne faut pas que le jardin soit mitoyen à tout le monde [...]. La maison en elle-même, elle est bien » (Virginie, 32 ans, femme de postier au foyer, Parempuyre, Aquitaine, 08/04/2013).

73 Plus net encore est le cas de M.K., client d'un architecte alsacien. À l'heure actuelle, il est propriétaire d'une maison accolée. Bien qu'il soit sensible au projet d'habitat en DD, il dit clairement désirer être le plus éloigné possible des voisins. Un grand terrain entourera donc la maison. On observe une transaction pratique à l'œuvre dans l'opérationnalisation d'un projet architectural se voulant écologique : « Si je peux mettre un mur d'1m80, je le mettrai. [...] En face, y'a pas de haie. Si vous aimez avoir quelqu'un qui sort dans les vingt secondes et écoute ce que vous dites... Y'en a partout des trop curieux ou qui comprennent pas les envies. Moi ça me gave » (cadre dans la fonction publique, 38 ans, Horbourg-Wihr, 25/02/2013).

74 Enfin, le poids de l'environnement du logement renvoie aussi à son accessibilité matérielle en matière de déplacements et donc d'infrastructures. Le choix de la ville ou de la campagne est un arbitrage qui revient souvent dans les entretiens et conditionne également le type de logement

choisi. Les citoyens investissent généralement dans un appartement, tandis que l'idéal du pavillon se réalise d'abord en milieu périurbain (cf. aussi Morel-Brochet et Ortard, 2012 : 26-27, 179). Des personnes âgées rencontrées s'interrogent alors, à l'instar d'Armande G., sur la place d'un concept évolutif en DD par rapport à la question de la mobilité : « En dehors des villes, c'est très bien. Mais une fois qu'on ne peut plus avancer, qu'on a plus de voiture et qu'on peut plus bouger, qu'est-ce qu'on fait ? Et qu'on est KO et qu'on doit aller chez son médecin ? » (infirmière retraitée, 75 ans, Strasbourg, 14/02/2013).

## Conclusion

- 75 Le cas du « logement durable » expose singulièrement la tension ternaire entre les dimensions économique, sociale et environnementale en DD, dans le rapport permanent à la reproductibilité d'initiatives novatrices. Certains chercheurs ont analysé, de façon proche, la problématique de la production d'éco-quartiers « modèles » : soit ils sont très performants énergétiquement, mais d'un accès limité aux classes moyennes et supérieures compte tenu de leur prix, soit leur élargissement nécessite le recours à des normes moins poussées (voir Hamman, 2012a). L'entrée par un questionnement de l'habitat durable permet d'aller plus loin que cette première dualité : c'est toute la diversité des trajectoires individuelles et sociales, des pratiques des acteurs et des critères de DD, ainsi que leurs appropriations par les professionnels de la construction, qui ressort concrètement dans des processus de conversion pluriels et toujours pendants.
- 76 Plusieurs leçons peuvent être tirées. D'abord, l'argument « environnemental » n'est pas nécessairement le plus décisif dans le choix de ce type de logement ; il apparaît souvent en relation ou en concurrence avec d'autres registres, économique et cognitif : perceptions des performances et des techniques, de l'aspect novateur d'un projet, qui attire ou inquiète selon les profils sociaux... La Figure 1 traduit l'attrait premier des aspects énergétiques et écologiques pour les primo-accédants, ce qui tend à confirmer, en première instance, l'association couramment faite entre logement durable et performance énergétique. Mais d'autres motifs apparaissent, et chez les seniors il n'y a pas de variable d'attractivité qui soit partagée par une majorité d'enquêtés. La dimension économique mérite aussi attention. La Figure 2 montre qu'il s'agit du frein le plus fréquemment cité : réalité ou perception, le logement durable est vu comme plus cher. Ceci apparaît largement corrélé avec la PCS d'appartenance dans le cas des primo-accédants (Figure 3), mais vaut de façon plus large pour les seniors (entre 50 et 64 % de l'effectif y voient un frein, quel que soit le groupe de PCS : Figure 4). En lien avec les capacités financières effectives, les entretiens font ainsi ressortir plusieurs questions concrètes : Combien suis-je prêt à investir pour quel bien, dans quel objectif et à quel horizon (ce dernier étant plus rapproché pour les personnes âgées) ? Comment concilier performance énergétique et surface disponible du logement, qui reste une préoccupation de taille ? etc.
- 77 De plus, les usages « ordinaires » d'un logement « durable » ne dépendent pas uniquement d'une conscientisation aux questions environnementales. L'acceptabilité sociale d'un logement dit durable n'est jamais acquise ni absolue. La diversité des postures et des situations rencontrées le prouve, dans les deux groupes de population étudiés, tout comme les arrangements pratiques vis-à-vis des discours « écologiques » qui se diffusent, et peuvent être repris « en contrebande ». D'une part, cette catégorie est elle-même plurielle (maison économe, maison passive, etc.) et donc susceptible de modes de diffusion différents. De l'autre, les injonctions publiques se heurtent à des éléments complexes constitutifs des parcours individuels, jusqu'à la représentation de soi que l'on investit dans le logement (Laforge, 2012 ; Zélem, 2010) : les écarts relevés en fonction des PCS l'illustrent (Figures 5 et 6). Des notions classiques comme l'« enracinement » et l'« ancrage » (Berger et Rougé, 2012 : 245-256) viennent se recomposer avec les capacités de projections des uns et des autres, et leur distribution sociale et culturelle, priorisant différemment une série de variables, loin de tout modèle technicisé ou unifié.

## Remerciements

- 78 Cette recherche prend sa source dans le projet sur le logement en développement durable CIMBEES : « Conception et industrialisation de modules de bâtiments à haute qualité énergétique environnementale et sociale » (2012-2015), labellisé par le Pôle de compétitivité alsacien Énergivie et financé par le Fonds unique interministériel français (FUI, 14<sup>e</sup> AAP, 2012) et Oséo, le Fonds européen de développement régional (FEDER) et la Région Alsace, ainsi que la Communauté urbaine de Strasbourg. Il implique les partenaires Charpentes Martin, Natura Concept Architecture, Legrand, Placoplatre, CSTB, CRITT, Holo 3, SAGE et ICube de l'Université de Strasbourg représentée par Conectus Alsace, et le CNRS.
- 79 Que chacun soit ici remercié pour le soutien qui a permis nos enquêtes. Nous remercions également Céline Monicolle, ingénieure d'études CNRS au laboratoire SAGE, pour son aide à la réalisation des graphiques.

---

## Bibliographie

- Authier, J.-Y. (dir.), 2010, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, rapport au Plan Urbanisme Construction Architecture, ministère de l'Écologie, 85 p.
- Bartiaux, Fr., 2012, Approches sociologiques des pratiques environnementales : l'exemple de l'énergie dans la sphère domestique. R. Barbier, Ph. Boudes, J.-P. Bozonnet, J. Candau, M. Dobré, N. Lewis, F. Rudolf (dir.), *Manuel de sociologie de l'environnement*, Québec, Presses de l'Université de Laval, pp. 163-175
- Baudelle, G., G. Darris, J. Ollivro et J. Pihan, 2004, Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité : pratiques et représentations des ménages, *Cybergéo : Revue européenne de géographie*, 287, [En ligne] URL : <http://cybergeo.revues.org/3430>. Consulté le 8 janvier 2014
- Béal, V., 2011, Ville durable et justice sociale. Ce que le développement urbain durable nous dit de la production de l'urbain. V. Béal, M. Gauthier, G. Pinson (dir.), *Le développement durable changera-t-il la ville ?*, Saint-Étienne, Presses de l'Université de Saint-Étienne, pp. 239-259
- Berger, M. et L. Rougé (dir.), 2011, *Être logé, se loger, habiter*, Paris, L'Harmattan, 320 p.
- Boissonnade, J., 2011, Le développement durable face à ses épreuves. Les enjeux pragmatiques des éco-quartiers, *Espaces et sociétés*, 147, pp. 57-75
- Bonoli, G. et B. Palier, 1999, Phénomènes de *path dependence* et réformes des systèmes de protection sociale, *Revue française de science politique*, 49, 3, pp. 399-420
- Brisepierre, G., 2011, Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif, thèse de sociologie, Université Paris V, 847 p.
- Burton, E., 2000, The Compact City : Just or just compact ? A preliminary analysis, *Urban Studies*, 37, 11, pp. 1969-2006.
- Charlot-Valdieu, C. et Ph. Outrequin, 2011, *L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier*, Paris, Le Moniteur, 312 p.
- Christen, G., C. Frank, I. Hajek, Ph. Hamman, M. Jehling, et M. Wintz, 2013, Quels enjeux à l'introduction des énergies renouvelables ? Une analyse comparative Alsace/Rhénanie-Palatinat, *Revue d'Allemagne et des Pays de langue allemande*, 45, 1, pp. 83-108
- Clerval, A., 2005, Le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intramuros, Actes de la journée d'étude jeunes chercheurs sur le logement et l'habitat, [En ligne] URL : [http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id\\_article=19](http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/article.php3?id_article=19). Consulté le 8 janvier 2014
- Coutard, O. et J.-P. Lévy (dir.), 2010, *Écologies urbaines*, Paris, Anthropos-Économica, 374 p.
- Debarre, A. et H. Steinmetz, 2012, L'invention de l'autopromotion à Strasbourg, *Métropolitiques*, 6 février, [En ligne] URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html>. Consulté le 8 janvier 2014
- Émélianoff, C., 2007, La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe, *L'Information géographique*, 71, pp. 48-65
- Émélianoff, C., 2010, Connaître ou reconnaître les inégalités environnementales ?. Y. Djellouli, C. Émélianoff, A. Bennisr, J. Chevalier (dir.), *L'étalement urbain : un processus incontrôlable ?*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, pp. 221-233

- Espaces et sociétés*, 2011a, rubrique Controverses : Les écoquartiers, un laboratoire pour la « ville durable » ?, 144-145, pp. 191-212
- Espaces et sociétés*, 2011 b, dossier Quelle ville durable ?, 147, pp. 7-153.
- Grisoni, A. et S. Némoz, 2013, La sociologie, discipline experte des controverses environnementales ?, *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, 13, 2, [En ligne] URL : <http://vertigo.revues.org/14157>. Consulté le 8 janvier 2014.
- Hamman, Ph., 2011, La « ville durable » : de l'incantation à la profession ?, *Natures Sciences Sociétés*, 19, 4, pp. 331-343
- Hamman, Ph., 2012a, Les expériences de « villes durables » nordiques en Europe : visibilité et invisibilité d'un « modèle » d'action publique », *Deshima. Revue d'histoire globale des pays du Nord*, 6, pp. 17-40
- Hamman, Ph., 2012 b, *Sociologie urbaine et développement durable*, Bruxelles, De Boeck, 200 p.
- Hamman, Ph., 2013, La mobilité dans la « ville durable » : la construction de l'« évidence » du tramway par des dynamiques transactionnelles, *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, 13, 1, [En ligne] URL : <http://vertigo.revues.org/13345>. Consulté le 8 janvier 2014
- Hamman, Ph. et Chr. Blanc, 2009, *Sociologie du développement durable urbain. Projets et stratégies métropolitaines françaises*, Bruxelles, PIE - Peter Lang, coll. ÉcoPolis, 260 p.
- Hamman, Ph., Chr. Blanc et C. Frank, 2011, *La négociation dans les projets urbains de tramway. Éléments pour une sociologie de la « ville durable »*, Bruxelles, PIE - Peter Lang, coll. ÉcoPolis, 248 p.
- Hamman, Ph., M. Blanc, C. Duchêne-Lacroix, T. Freytag, C. Kramer (dir.), 2014, *Questionner les mobilités résidentielles à l'aune de la multilocalité*, Strasbourg, Éditions Néothèque, 402 p.
- Haumont, N., 2001 [1966], *Les pavillonnaires*, Paris, L'Harmattan, 114 p.
- Held, M., 2001, Sustainable Development from a Temporal Perspective, *Time & Society*, 10, 2-3, pp. 351-366
- Laferrère, A., 2006, Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants, *Retraite et société*, 47, pp. 65-108.
- Laforgue, D., 2012, Être ou ne pas être éco-citoyen : une question d'institutions ?, [En ligne] URL : [http://hal.univ-savoie.fr/docs/00/71/01/16/PDF/texte\\_hal2\\_laforgue.pdf](http://hal.univ-savoie.fr/docs/00/71/01/16/PDF/texte_hal2_laforgue.pdf). Consulté le 8 janvier 2014
- Larceneux, F., 2011, J'habite donc je suis, *Études foncières*, pp. 23-26
- Latour, B., 2005 [1989], *La science en action*, Paris, La Découverte Poche, 672 p.
- Le Goff, O., 1994, *L'invention du confort. Naissance d'une forme sociale*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 215 p.
- Leyens, S. et A. de Heering (dir.), 2010, *Stratégies de développement durable : développement, environnement ou justice sociale ?*, Namur, Presses universitaires de Namur, 287 p.
- Madec, Ph., 2002, Architecture et qualité environnementale, *Annales de la recherche urbaine*, 92, pp. 140-142
- Manusset, S., A. Brodach et L. Marchais, 2007, Pour une approche des inégalités écologiques à travers les définitions de la « qualité de vie », *Développement durable et territoires*, Dossier 9, [En ligne] URL : <http://developpementdurable.revues.org/3439>. Consulté le 8 janvier 2014
- Membrado, M. et A. Rouyer (dir.), 2013, *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*, Toulouse, Éditions Érès, 278 p.
- Morel-Brocher, A. et N. Ortar (dir.), 2012, *La fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, 313 p.
- Némoz, S., 2009, L'« éco-logis » : la construction sociale d'un autre cadre de vie ou d'un mode de vie écologique ?, M. Dobré, S. Juan (dir.), *Consommer autrement. La réforme écologique des modes de vie*, Paris, L'Harmattan, pp. 87-98
- Némoz, S., 2010, L'habitat écologique : une construction sociale en voie de développement durable, *Les Annales de la recherche urbaine*, 106, pp. 16-25.
- Némoz, S., 2011, La construction impérative de l'habitat durable, *Émulations*, 3, [En ligne] URL : <https://sites.google.com/a/revue-emulations.net/www/enligne/Nemoz>. Consulté le 8 janvier 2014
- Némoz, S., G. Wallenborn, P.-M. Boulanger, J. Couder, Y. Marenne, J. Vanhaverbeke et A. Verbruggen, 2012, *HECoRE : Household Energy Consumption and Rebound Effect*, rapport final, Politique Scientifique Fédérale de la Belgique, 101 p.

- Neuwels, J., 2013, Construction durable : expertise et contre-expertise d'architectes, *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, 13, 2, [En ligne] URL : <http://vertigo.revues.org/14166>. Consulté le 8 janvier 2014
- Pautard, É., 2009, Vers la sobriété électrique. Politiques de maîtrise des consommations et pratiques domestiques, thèse de sociologie, Université Toulouse II-Le Mirail, 627 p.
- Pierson, P., 2000, Increasing Returns, Path Dependence, and the Study of Politics, *The American Political Science Review*, 94, 2, pp. 251-267
- Raymond, H., 2001 [1970], *Paroles d'habitants. Une méthode d'analyse*, Paris, L'Harmattan, 123 p.
- Roudil, N. et A. Flamand, 2013, Moins consommer d'énergie, mieux habiter ?, *Métropolitiques*, 15 avril, [En ligne] URL : <http://www.metropolitiques.eu/Moins-consommer-d-energiemieux.html>. Consulté le 8 janvier 2014
- Subrémon, H., 2012, *Anthropologie des usages de l'énergie dans l'habitat : un état des lieux*, Paris, PUCA, coll. Recherche, 68 p.
- Wintz, M., 2008, La place de la nature dans le développement durable urbain. Ph. Hamman (dir.), *Penser le développement durable urbain : regards croisés*, Paris, L'Harmattan, pp. 69-90
- Zaccai, E., 2011, *25 ans de développement durable, et après ?*, Paris, PUF, 239 p.
- Zélem, M.-Chr., 2010, *Politiques de Maîtrise de la Demande d'Énergie et résistances au changement. Une approche socio-anthropologique*, Paris, L'Harmattan, 323 p.

---

## Notes

- 1 C'est un enjeu des éco-quartiers, et l'une des critiques qui leur sont adressées lorsque les projets se réduisent *in concreto* à la présence de classes moyennes jugées pacificatrices (Béal, 2011 : 252), c'est-à-dire participent de la production de nouvelles frontières dans la ville, derrière l'affichage du DD (Hamman, 2012a, 2012 b).
- 2 Et donc interroger la posture du chercheur entre expertise et engagement (Grisoni et Némoz, 2013).
- 3 La norme Bépos signifie que le bâtiment produit lui-même l'énergie qu'il consomme ; elle a été introduite par la loi dite « Grenelle I » du 23 juillet 2009.
- 4 <https://www.google.fr/#q=logement+durable&spell=1>. Consulté le 05/01/2014.
- 5 <http://www.century21.fr/edito/article/le-logement-durable-quest-ce-que-cest/>. Consulté le 05/01/2014.
- 6 <http://www.logementsocialdurable.fr/>. Consulté le 05/01/2014.
- 7 Laquelle fait écho à la piste technologique en DD, c'est-à-dire aux progrès de la science (par opposition aux tenants de la décroissance, par exemple).
- 8 Dimension qui a été le plus souvent étudiée (Hamman, 2013 ; Hamman *et al.*, 2011).
- 9 Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), sont définis en France comme primo-accédants les individus ou ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux dernières années. Notre focale est donc volontairement plus restrictive.
- 10 <https://www.google.fr/#q=offre+immobili%C3%A8re+logement+durable>. Consulté le 05/01/2014.
- 11 [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Cerqual\\_Etude\\_valeurverteFR.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Cerqual_Etude_valeurverteFR.pdf). Consulté le 05/01/2014.
- 12 C'est-à-dire des immeubles construits par des particuliers devenus maîtres d'ouvrage, souvent rassemblés en collectifs *ad hoc*.
- 13 En n'abordant pas, du coup, des projets établis suivant une combinaison d'autres dimensions ou une posture plus spécifique en DD, comme, par exemple, le logement intergénérationnel, dont l'objectif est de faire cohabiter sous le même toit des personnes de générations différentes (étudiants et personnes âgées, etc.) (Membrado et Rouyer, 2013).
- 14 Analyse des encarts publicitaires des numéros du magazine *LogicImmo* de janvier à juillet 2014, portant sur neuf numéros (dont sept diffusés dans le Bas-Rhin et deux dans le Haut-Rhin).
- 15 *LogicImmo*, n° 241, Bas-Rhin, 04/2014 : 71.
- 16 Les autres critères mis en avant dans les précédents numéros sont : maison ossature bois, extension, charpente, autoconstruction, projets sur-mesure, tout budget, conception et fabrication régionale.
- 17 Les graphiques 2, 4, 5 et 6 représentent des traductions quantitatives de données qualitatives, sur la base de 66 entretiens approfondis (27 primo-accédants et 39 séniors).
- 18 <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=16262&nocache=yes#preh>, consulté le 11/01/2014.

19 La loi Grenelle II du 6 mai 2010 est explicite : « Est en précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

20 Sondage TNS Sofres commandé par la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat : *lemoniteur.fr*, 19/06/2013.

21 Philosophie issue d'Extrême-Orient, passant par une alimentation sélective (à base de céréales et de protéines végétales) afin de retrouver une harmonie dans son organisme.

22 On pense à l'injonction aux 19 °C comme « limite supérieure de température de chauffage » dans les immeubles collectifs, fixée par le décret du Code de la construction et de l'habitation n° 2007-363 du 19 mars 2007.

23 À savoir : 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ; 2. Choix intégré des produits et des matériaux de construction ; 3. Chantier à faibles nuisances ; 4. Gestion de l'énergie ; 5. Gestion de l'eau ; 6. Gestion des déchets d'activités ; 7. Gestion de l'entretien et de la maintenance ; 8. Confort hygrométrique ; 9. Confort acoustique ; 10. Confort visuel ; 11. Confort olfactif ; 12. Conditions sanitaires des espaces ; 13. Qualité de l'air ; 14. Qualité de l'eau.

---

### ***Pour citer cet article***

#### Référence électronique

Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold, « Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], Volume 14 Numéro 2 | septembre 2014, mis en ligne le 16 septembre 2014, consulté le 08 octobre 2015. URL : <http://vertigo.revues.org/15018> ; DOI : 10.4000/vertigo.15018

---

### ***À propos des auteurs***

#### **Philippe Hamman**

Professeur de sociologie, Institut d'urbanisme et d'aménagement régional / Faculté des Sciences sociales, Laboratoire Sociétés, Acteurs, Gouvernement en Europe (UMR 7363, CNRS-UdS), Université de Strasbourg, 22 rue René Descartes, F-67084 Strasbourg Cedex, France, courriel : [phamman@unistra.fr](mailto:phamman@unistra.fr)

#### **Cécile Frank**

Ingénieure de recherche contractuelle, Laboratoire Sociétés, Acteurs, Gouvernement en Europe (UMR 7363, CNRS-UdS), Université de Strasbourg, 22 rue René Descartes, F-67084 Strasbourg Cedex, France, courriel : [cecile.frank@gmail.com](mailto:cecile.frank@gmail.com)

#### **Marie Mangold**

Doctorante en sociologie, Laboratoire Sociétés, Acteurs, Gouvernement en Europe (UMR 7363, CNRS-UdS), Université de Strasbourg, 22 rue René Descartes, F-67084 Strasbourg Cedex, France, courriel : [mmangold@unistra.fr](mailto:mmangold@unistra.fr)

---

### ***Droits d'auteur***

© Tous droits réservés

---

### ***Résumés***

Cet article interroge les trajectoires de conversion écologique des modes de vie à travers un questionnaire du logement en développement durable en France, et retient deux groupes cibles : les jeunes primo-accédants et les seniors, dans trois régions différentes. Par rapport aux programmes immobiliers axés sur le « durable » qui se développent à l'heure actuelle, et mettent fréquemment l'accent sur une dimension technique liée aux économies d'énergie, la recherche révèle la pluralité des dynamiques en jeu, en fonction d'une diversité de critères (matériaux de construction, équipements, évolutivité, esthétique, environnement et cadre de

vie...). Ceci montre que le contenu du répertoire du « logement durable », à l'image de celui du développement durable plus largement, ne se réduit pas à un cadre unique et stabilisé.

This paper deals with the careers of ecological conversion of the lifestyles in France through the case of “green building” projects and focuses on two target groups : the first-time home-buyer and the over-sixties, in three different regions. In relation to the increasing real-estate business interested in sustainable housing, which frequently stresses a technical dimension closely linked with energy consumption and conservation, our research reveals a plurality of interconnected dynamics, according to a diversity of criteria (building materials, facilities, capacity for evolution, attractive features of the building, living environment, etc.). We can conclude that the contents of the “green housing” repertoire – as sustainable development policies more largely – involve more than a single frame and are not stabilized yet.

***Entrées d'index***

***Mots-clés*** : habitat, logement durable, développement durable, conversion écologique, primo-accédants, séniors, France

***Keywords*** : housing, green building, sustainable development, ecological conversion, the first-time home-buyer, the over-sixties, France

***Lieux d'étude*** : Europe